Iniciativa de Recuperación por Desastres
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de E.E.U.U.
Ley Pública 109-234
La Ley de Asignación Suplementaria de Fondos de Emergencia para la Defensa, la Guerra Mundial contra el Terrorismo y la Recuperación por Huracanes

Oficina del Desarrollo Comunitario de Louisiana, División Administrativa

Autoridad de Recuperación de Louisiana

Plan de Acción *Propuesto* para la Utilización de los Fondos para la Recuperación Asignados por P.L. 109-234

30 de noviembre de 2006

Kathleen Babineaux Blanco
Gobernadora

Mitch Landrieu
Vice-gobernador

Jerry Luke LeBlanc
Comisionado de Administración

Dr. Norman Francis
Presidente, Consejo LRA

Oficina de Desarrollo Comunitario
1201 North Third Street, Suite 7-270
P.O. Box 94095
Baton Rouge, LA 70804-9095
http://www.LouisianaRebuilds.info
http://www.doa.louisiana.gov/cdbg/cdbg.htm

GENERALIDADES

La Ley de Asignación de Fondos Suplementarios de Emergencia para la Defensa, la Guerra Mundial contra el Terrorismo y la Recuperación por Huracanes [P.L. 109-234] asignó $4.2 mil millones a Louisiana para prestar subsidio a los programas para la recuperación por el desastre causado por los Huracanes Katrina y Rita. Estos fondos fueron un complemento a los $6.21 mil millones previamente otorgados para el mismo propósito.

El Plan de Acción Propuesto fue desarrollado por la Oficina de Desarrollo Comunitario, la Unidad de Recuperación por Desastres dentro de la División Administrativa, la agencia encargada de la administración de los fondos de Subvención en el Bloque de Desarrollo Comunitario asignados al estado. La Autoridad de Recuperación de Louisiana (Lousiana Recovery Authority – LRA), la agencia encargada de las políticas y planificación para los esfuerzos de recuperación por desastres de Louisiana, ha desarrollado y recomendado los programas descritos en este Plan de Acción y el 6 de noviembre de 2006 recomendó que este Plan de Acción propuesto se publicara para recibir comentarios públicos.

En el Plan de Acción para la primera asignación suplementaria de fondos de recuperación por desastre, el estado asignó fondos en tres categorías. Este Plan de Acción propuesto es una extensión de los objetivos anteriores de los Planes de Acción. Los fondos CDBG de recuperación por desastres son administrados por el estado para que sean utilizados para Viviendas, Infraestructuras y Desarrollo Económico. Este Plan de Acción asigna los $4.2 mil millones de fondos suplementarios otorgados a Louisiana para prestar un subsidio completo a los programas de recuperación de viviendas del estado, que colectivamente se les conoce como Programas de Viviendas *Road Home*, los cuales están diseñados para permitir a los ciudadanos de Louisiana que fueron desplazados volver a sus hogares. Respecto a esto, $3,608,800,000 de estos fondos son para programas de viviendas con un saldo de $41,200,000 para la administración. Actualmente, los fondos no asignados relacionados con este Plan de Acción son $550,000,000. Se espera que todos los fondos no asignados se utilicen dentro de la categoría de infraestructura así como en algunos gastos administrativos adicionales.

Para los propósitos de los planes CDBG de recuperación por desastres, Louisiana ha seguido y continuará siguiendo un proceso a fondo para el repaso y la obtención de comentarios públicos que involucren a la participación de los ciudadanos y las ideas públicas. Para la asignación de estos fondos, el estado asegura la participación de los ciudadanos y los comentarios públicos, la presentación y revisión pública por medio de las reuniones públicas del Consejo de la Autoridad de Recuperación de Louisiana, la aprobación ejecutiva por parte del Gobernador y la aprobación por parte del Poder Legislativo del Estado.

ÍNDICE DE CONTENIDO

Generalidades……..……..1
1. Introducción……3
2. Programa de Asistencia para Propietarios de Viviendas……11
3. Programas para la Fuerza Laboral y Viviendas de Alquiler Accesibles……..26
4. Utilización de Fondos de Desastre para Infraestructuras de Louisiana……..…36

Apéndice 1……54

1. Introducción – Impacto de los Huracanes Katrina y Rita en el Estado de Louisiana

El legado de los Huracanes Katrina y Rita para las zonas costeras de Louisiana fue de una estela de muerte, destrucción y devastación sin precedentes. En conjunto, un total de 1,465 personas perdieron la vida, más de 200,000 viviendas y 18,000 negocios fueron destruidos y miles de millones de dólares en propiedades fueron afectados.

El Huracán Katrina azotó al Estado de Louisiana el 29 de agosto de 2005 y Rita golpeó al estado el 24 de septiembre de 2005. Éstos fueron el segundo y tercer huracanes de Categoría 5 para la temporada de huracanes del 2005. Es muy probable que al Huracán Katrina se le clasifique como la tercera tormenta más mortal y la más costosa en la historia de E.E.U.U. Aunque el Huracán Rita dejó un menor número de víctimas mortales, éste fue el segundo huracán más poderoso de la temporada del 2005 y el cuarto más intenso que alguna vez haya cruzado la Cuenca Atlántica. En conjunto, estas tormentas causaron una destrucción catastrófica en la costa de Louisiana, con un costo enorme en lo que respecta a los recursos materiales, económicos y emocionales de miles de residentes de Louisiana.

Mientras que el impacto fue generalizado e indiscriminado en lo que a ingresos y estatus social se refiere, el impacto de los huracanes sobre las personas de bajos recursos fue particularmente devastador, especialmente en la Subdivisión Administrativa de Orleans en donde el Censo de E.E.U.U. del 2000 reportó únicamente un índice de propietarios de viviendas del 46.5% (comparado con el 67.9% en el Estado), una media de ingresos por hogar de $27,133 (comparado a $32,566 en el Estado) y un índice de pobreza del 27.9% (comparado con un índice estatal del 19.6%). A diferencia, mientras que las Subdivisiones Administrativas de Calcasieu, Cameron, Plaquemines y St. Bernard sufrieron daños mayores, éstas tenían índices de propietarios de viviendas más altos (entre el 71% y el 85%), una media de ingresos mayor (entre $34,000 y $38,000) e índices de pobreza menores (12% a 18%).

La concentración y número o personas en vecindarios de extrema pobreza agravaron el impacto negativo sobre las personas de bajos recursos, principalmente en Nueva Orleans. Según Brookings Institution (Octubre 2005), uno de cada cuatro vecindarios en la ciudad de Nueva Orleans fue clasificado como un vecindario en “extrema-pobreza”, con al menos el 40% de sus residentes viviendo por debajo del nivel federal de pobreza. Estos 47 vecindarios servían de hogar para casi 100,000 residentes y tenían un promedio de ingresos que disminuían el ingreso de la Ciudad por más de $17,000. El Servicio de Investigación del Congreso (Congressional Research Service – CRS) calcula que el índice de pobreza en las áreas inundadas y dañadas en el Estado de Louisiana fue del 21.4%, confirmando la opinión generalizada de que los vecindarios de mayor pobreza fueron los más inundados sin proporción (CRS, 4 de noviembre de 2005).

Los impactos sociales también fueron mayores para aquellos que eran más vulnerables antes de las tormentas. Estos individuos estaban menos relacionados con la fuerza laboral, se encontraban en desventaja en lo que educación se refriere, eran personas de la tercera edad o discapacitados o eran niños. Alrededor de 90,000 personas de 65 años de edad o mayores tuvieron mayor probabilidad de ser desplazados por las tormentas, muchos de los cuales vivían solos y sufrían al menos de una discapacidad. Las personas mayores desplazadas también eran de bajos recursos (aproximadamente el 15%) y una cuarta parte no contaba con vehículos. El índice de pobreza infantil en las áreas afectadas por los huracanes sobrepasaba el 30% (CRS, 4 de noviembre de 2005). La fragilidad de las poblaciones más afectadas coloca una carga mayor sobre los recursos federales, estatales y locales disponibles para los esfuerzos de recuperación. La posición desfavorable de la población impactada antes de los huracanes afecta severamente a los recursos locales y estatales de Louisiana, haciendo que la necesidad de obtener asistencia federal sea aún más crítica.

El impacto económico actual y proyectado en Louisiana a consecuencia de los Huracanes Katrina y Rita ha alcanzado las decenas de miles de millones de dólares, según los cálculos de varios grupos, comités de expertos y agencias gubernamentales. Los cálculos preliminares realizados a finales del 2005 por parte de la Autoridad de Recuperación de Louisiana (LRA) – el cuerpo de coordinación a nivel estatal del Gobernador para todos los esfuerzos de recuperación – calculó que los huracanes del 2005 tuvieron un impacto de $75 - $100 mil millones sobre la propiedad e infraestructuras y de $15 - $20 mil millones en servicios de asistencia temporal. En un reporte independiente, la Agencia de Administración de Emergencia Federal (Federal Emergency Management Agency – FEMA) calculó un impacto de $18 - $25 mil millones sobre la propiedad e infraestructuras. En lo que se refiere al impacto sobre la economía del Estado, la Oficina Fiscal Legislativa de Louisiana ha calculado la posibilidad de un impacto de $40 - $60 mil millones sobre la economía y de $4 - $8 mil millones en ingresos perdidos.

Aún antes de los huracanes, el Estado se encontraba en una situación precaria, con muchas necesidades sin atenderse dentro de las áreas de infraestructura, educación, inversión económica, atención sanitaria y servicios sociales. El impacto de las tormentas sobre el presupuesto ejecutivo y sobre los ingresos del estado hace que sea aún más difícil tratar las necesidades críticas causadas por los huracanes sin que se preste una asistencia sustancial por parte del gobierno federal.

De acuerdo con FEMA, el número total de individuos que solicitaron la asistencia de FEMA en relación con los Huracanes Katrina y Rita fue de 1.89 millones hasta el 10 de enero de 2006. Estos solicitantes han recibido asistencia individual tal como vestuario, alimentos y vivienda temporal según se describe a continuación.

Un Año Después

El Área Costera de Louisiana lucha por año a consecuencia de los huracanes.

La población de la Subdivisión Administrativa de Orleans, la cual era de 455,000 en junio de 2005, ha disminuido por debajo de los 200,000 en septiembre de 2006, según un estudio de la población organizado por la LRA y el Departamento de Salud y Hospitales, y supervisado por la Agencia de Censos Federal (Federal Census Bureau) y Centros para el Control y Prevención de Enfermedades. La Subdivisión Administrativa de Plaquemines ha perdido aproximadamente al 25% de su población, mientras que St. Bernard disminuyó de 65,000 a 19,000 residentes, una pérdida que sobrepasa al 70%. En comparación, la Subdivisión Administrativa de St. Tammany norte de Lake Pontchartrain y que se encontró fuera del curso directo de las tormentas, aumentó por 15,000 personas. La Subdivisión Administrativa de East Baton Rouge tuvo una afluencia de casi 34,000 personas. A mediados de noviembre de 2006, 66,000 tráilers de FEMA permanecieron ocupados a nivel estatal, y 5,848 individuos permanecieron en la lista de espera de FEMA para recibir viviendas temporales. Los ciudadanos de Louisiana fueron desplazados por todo el estado y el país, con más de 90,000 en Texas y cantidades significativas en Mississippi, Georgia y la Florida. En total, aproximadamente 296,000 residentes de Louisiana vivieron fuera del estado a lo que va de noviembre de 2006.

Las pérdidas de empleo alcanzaron un máximo de 220,000 en octubre de 2005. Actualmente existen menos de 27% de personas empleadas en MSA de Nueva Orleans, para octubre de 2005, comparado con agosto de 2005. Desde octubre de 2005, la MSA de Nueva Orleans ha recuperado alrededor de 50,000 empleos, de los cuales se ha reportado que 7,000 son empleos dentro del sector de la Construcción. Respecto al impacto causado por los huracanes sobre los negocios, 62,000 de los 81,000 negocios que se calcula fueron afectados han reabierto desde que los huracanes los azotaron, lo cual representa que existe un 25% que todavía no han sido reabiertos. El producto total neto disminuyó casi $7.4 mil millones de dólares en el periodo de un año que va de junio de 2005 al 2006.

42% de las escuelas públicas y el 21% de los centros de cuidado infantil en Nueva Orleans han reabierto, y sólo cuatro de diez de los hospitales que existían antes de las tormentas en Nueva Orleans han reabierto. Cincuenta (50) sistemas de agua a nivel estatal fueron dañados por las tormentas hasta el punto en que han sido desactivados o cerrados. Dieciséis (16) de éstos que aún permanecen inactivos tienen planes de volver a prestar servicios en algún momento. Los demás han sido o serán consolidados en otros sistemas o abandonados debido a que no existe una necesidad para ellos.

En Nueva Orleans, solamente el 65% de de los clientes de servicios eléctricos y el 50% de los clientes de servicios de gas que existían antes de las tormentas se encontraban utilizando estos servicios. El número de pasajeros de autobuses era del 49% del nivel pre-tormentas y el 59% de los asientos diarios de líneas aéreas que llegaban o salían del Aeropuerto Louis Armstrong estaban siendo ocupados. Los famosos vehículos de las calles de Nueva Orleans, reconocidos mundialmente, siguen siendo parcialmente operacionales.

Hasta mediados de noviembre, más de 80,000 personas han solicitado asistencia del Programa de Asistencia para Propietarios de Viviendas *Road Home*. Las viviendas accesibles económicamente dentro de Nueva Orleans son prácticamente inexistentes, ya que más del 35% de las unidades de alquiler de la ciudad fueron destruidas o dañadas severamente por Katrina. Se ha programado que cuatro de los complejos de viviendas públicas más grandes de la ciudad sean demolidos, en lugar de ser reconstruidos o remplazados, haciendo que sea más difícil para los residentes de Nueva Orleans regresar.

Los escombros que resultaron a causa de las tormentas constituyen cantidades sorprendentes: 22 millones de toneladas [o suficiente para llenar el Superdome más de 13 veces]; 350,000 vehículos inundados o abandonados; 60,000 embarcaciones dañadas; casi 1.5 millones de unidades de artículos de línea blanca [refrigeradores/congeladores, lavadoras/secadoras, estufas, unidades de Aire Acondicionado, etc.]

Los cálculos respecto al impacto causado por el Huracán Katrina en viviendas ocupadas por residentes de bajos o moderados ingresos, los cuales se definen como aquellos por debajo del 80% de la media de ingresos promedio (AMI), se encuentran disponibles para la Ciudad de Nueva Orleans. Dichos cálculos producidos por el Centro de Desarrollo Comunitario de Greater New Orleans muestran que el 65% de las unidades ocupadas por sus propietarios que fueron dañadas o destruidas pertenecían a familias de ingresos bajos o moderados. Familias con ingresos bajos o moderados alquilaban el 89% de las unidades de alquiler que fueron dañadas o destruidas. Un total estimado de 119,770 de unidades ocupadas por sus propietarios y de alquiler que servían a la población con ingresos bajos o moderados, o el 88.7%, fueron dañadas o destruidas.

Los huracanes no solamente afectaron grandemente la disponibilidad de viviendas, sino que también afectaron la capacidad para que la infraestructura no lucrativa y la industria de construcción de viviendas privada traten a las necesidades que surgieron a partir de esa crisis. Antes de las tormentas del 2005, el sector no lucrativo constituía el 5.6% de la fuerza laboral total del Estado, una fuerza sustancial sobre la economía del Estado. Un gran porcentaje de esos empleos se encontraban dentro de las áreas estadísticas metropolitanas del Estado y el 55% de todos los empleos del área no lucrativa se encontraban dentro de la industria de servicios médicos. El hecho que el 70% de estos trabajos se encontraran dentro de las subdivisiones administrativas más devastadas por los huracanes puso en duda la capacidad del estado de ofrecer servicios críticos relacionados no solamente con las viviendas sino también con las áreas de servicios médicos, servicios sociales, educación y más.

La Autoridad de Recuperación de Louisiana proporciona actualizaciones continuas respecto al progreso de la recuperación relacionada con los Huracanes Rita y Katrina. Información actualizada similar a lo descrito anteriormente puede consultarse en Internet en www.LRA.Louisiana.gov.

Propuesta respecto a los Fondos P.L. 109-234

Louisiana planea utilizar los $4.2 mil millones asignados por el Congreso bajo el PL 109-234, en conjunción con los programas y metas relacionados con la asignación suplementaria de fondos para la recuperación por desastres. Los fondos de esta segunda asignación de dólares CDBG serán utilizados para prestar un subsidio completo para los programas de recuperación del estado respecto a la Vivienda, para las unidades ocupadas por sus propietarios y de alquiler y para los Programas de Infraestructura. Una gran parte de los fondos no asignados dentro de este Plan de Acción propuesto serán asignados a los Programas de Infraestructura. El Programa de Viviendas *Road Home* incluye: asistencia para los ocupantes propietarios para compensarlos por la pérdida causada por los huracanes; un programa de reparación de propiedades pequeñas de alquiler diseñado para servir a las propiedades pequeñas y enfocar la asistencia a pequeños propietarios; para viviendas de asistencia para la población con necesidades especiales; y para otro programa de alquiler que involucre los créditos tributarios para viviendas para personas de bajos ingresos. Los fondos se asignan de la siguiente manera:

Asistencia para Ocupantes Propietarios	$2,496,150,000
Créditos Tributarios para Viviendas para Personas de Bajos Ingresos / Programa Piggyback	593,970,000
Apoyo de Vivienda	25,980,000
Programa de Reparación de Propiedades Pequeñas de Alquiler	492,700,000
Administración Estatal	41,200,000
No Asignados	550,000,000
TOTAL	**$4,200,000,000**

De acuerdo con el Estatuto y lo establecido en la notificación FR-5089-N-01 de HUD del 30 de octubre de 2006, este Plan de Acción demuestra claramente que el Estado de Louisiana “ha identificado recursos exclusivos suficientes para cumplir con las necesidades clave de recuperación por desastres en cuanto a la reparación, restauración y reconstrucción del inventario de viviendas de alquiler accesibles económicamente, incluyendo viviendas públicas, en las áreas más afectadas del Estado.” El Estado reconoce considerablemente la necesidad de prestar un respaldo hacia las viviendas de alquiler accesibles económicamente, la cual ha surgido a consecuencia de los daños causados por Katrina y Rita. Es más, la respuesta del Estado va más allá de los requisitos del PL 109-234. Este plan no solamente dedica para las necesidades de viviendas de alquiler una cantidad aproximada de $1.113 mil millones de los $4.2 mil millones de los segundos fondos asignados, sino que el plan completo del Estado, incluyendo tanto la primera asignación y la segunda asignación de fondos, compromete más de $1.5 mil millones para asistir en la reparación y restauración de viviendas de alquiler accesibles económicamente. El estado también

ha manejado sus recursos CDBG de desastres con los Créditos Tributarios para Viviendas para Personas de Bajos Ingresos de la Zona de Oportunidades del Golfo, lo cual contribuirá aproximadamente $1.7 mil millones en ganancias por desarrollo por créditos tributarios que han sido dirigidos de forma similar para atender a las subdivisiones administrativas más afectadas del Sur de Louisiana. El beneficio combinado para la reparación y restauración del inventario de viviendas accesibles económicamente sobrepasa los $3.2 mil millones.

El Estado también ha tomado medidas especiales para asegurarse que sus programas de alquiler proporcionen viviendas accesibles económicamente y que se enfoquen en aquellas áreas del Estado cuyos inventarios de viviendas de alquiler hayan sido mayormente afectados por las tormentas. Asimismo, el plan del Estado asegura que una porción significativa de sus recursos para las viviendas accesibles económicamente están dirigidos a la restauración de las unidades de Viviendas Públicas y otras unidades asistidas Federalmente.

Específicamente, el Estado ha repasado los datos FEMA que se encuentran disponibles respecto a las unidades de alquiler dañadas por las tormentas y ha utilizado esta información para desarrollar sus iniciativas respecto a las viviendas de alquiler. Primero, según lo descrito, una porción significativa de las unidades de viviendas de alquiler perdidas estaban ocupadas por hogares de bajos ingresos, incluyendo hogares con ingresos extremadamente bajos. En respuesta a esta necesidad y de acuerdo con las reglas del programa CDBG, el Estado ha establecido sus programas de viviendas de alquiler para asegurarse que los fondos se utilicen en general para crear unidades de alquiler que sean accesibles económicamente y que se encuentren disponibles para los hogares que ganen menos del 80% de la media de ingresos en el área. Según se describe a continuación, la única excepción es el componente del “índice del mercado” de los proyectos con ingresos mixtos asistidos por medio del Programa CDBG LIHTC Piggyback (ver explicación detallada a continuación). Aunque aún en estos casos, la mayoría de las unidades dentro de la urbanización serán accesibles inicialmente para hogares que ganen menos del 80% de la Media de Ingresos del Área.

Asimismo, reconociendo las perdidas sufridas por parte de los hogares con ingresos extremadamente bajos, el programa Piggyback está diseñado para asegurarse que una porción significativa de las unidades con créditos tributarios para personas de bajos ingresos creadas se reserven como unidades con “descuentos para la capacidad de adquisición” para hogares que ganen menos del 40% de la media de ingresos del área, incluyendo a personas con necesidades especiales a quienes se les prestarán servicios por medio de un componente de Vivienda de Apoyo Permanente. Estos hogares no serán asistidos de otra manera por medio del Programa de Créditos Tributarios, el cual generalmente asiste a los hogares que se encuentran en o cerca del 50% o 60% de la Media de Ingresos del Área.

Tanto el Programa de Reparación de Propiedades Pequeñas de Alquiler y el programa CDBG-LIHTC Piggyback también están enfocados estrictamente de acuerdo a las áreas geográficas. Específicamente, toda la asistencia del Piggyback se dirigirá a las 8

Subdivisiones Administrativas que sufrieron la mayoría de los daños en su inventario de viviendas de alquiler. Estas Subdivisiones Administrativas sufrieron aproximadamente un 98 por ciento de daños a unidades de alquiler. Dentro de esta área objetivo, el Plan de Asignación LIHTC Calificado contiene un lenguaje diseñado para asegurarse que una cantidad proporcional de la asistencia sea dirigida a cada una de las 8 Subdivisiones Administrativas. El Programa de Reparación de Propiedades Pequeñas de Alquiler también se ha enfocado estrictamente hacia las áreas más damnificadas. La gran mayoría de los fondos (98 por ciento) están reservados estrictamente para las Subdivisiones Administrativas que hayan sido más dañadas y en las cuales se ha enfocado el Programa Piggyback. Una cantidad considerablemente menor (menos del 2 por ciento) se ha reservado para las 5 Subdivisiones Administrativas que sufrieron daños a las viviendas de alquiler, pero que no fueron afectadas con la misma severidad que las 8 Subdivisiones Administrativas principales. Cada Subdivisión Administrativa recibirá una cantidad proporcional correspondiente de la asistencia – por ejemplo, el porcentaje de los fondos estará relacionado con el porcentaje del daño sufrido.

Finalmente, el Programa Piggyback dedicará un porcentaje significativo de su asistencia a estimular la renovación de las Viviendas Públicas y otros proyectos a los que se les presta asistencia Federal. Primero, más de $20M de los créditos tributarios LIHTC o aproximadamente $200M de las ganancias por créditos tributarios serán dirigidos explícitamente a los proyectos que proponen la reparación de las urbanizaciones de Viviendas Públicas dañadas. Asimismo, estos proyectos también son elegibles para recibir hasta $27M cada uno en fondos Piggyback CDBG en virtud de su calificación como urbanizaciones de ingresos mixtos. Esta provisión fue diseñada para asegurarse que más de 1000 unidades de Viviendas Públicas sean reactivadas por medio de esta reserva por sí sola. El Plan de Asignaciones LIHTC Calificadas y el programa Piggyback CDBG también fueron diseñados para ofrecer a las urbanizaciones de Viviendas Públicas una excelente oportunidad de recibir asistencia de Créditos Tributarios y fondos CDBG en base competitiva. Consecuentemente, existen otras dos urbanizaciones grandes de Viviendas Públicas que se encuentran en espera de recibir la asistencia. Todo dicho, se espera que aproximadamente a 1900 unidades de Viviendas Públicas se les brinde el subsidio en la Ciudad de Nueva Orleans como urbanizaciones de ingresos mixtos bajo el programa Piggyback. Parece ser que este total ocasionará la reconstrucción de más de la mitad de las unidades que fueron dañadas severamente o sufrieron daños mayores a causa de la tormenta y que por consiguiente quedaron fuera de servicio. En comparación, se espera que el programa total de viviendas de alquiler del estado se encargue aproximadamente del 40% del número total de unidades de alquiler que fueron dañadas severamente o sufrieron daños mayores a causa de las tormentas.

Además, el Programa Piggyback ha creado provisiones especiales para tratar las necesidades de otros programas a los cuales se les presta asistencia Federal por medio de su Conjunto de Proyectos con Prioridad Especial (Special Priority Projects Pool). Se consideró que tanto las viviendas familiares asistidas por HUD y las urbanizaciones de viviendas para ancianos cumplen con la definición de Proyecto con Prioridad Especial, y un mínimo de $10M de créditos tributarios – o aproximadamente

$100M de ganancias generadas por los créditos tributarios – fueron enfocados en los proyectos de Viviendas Asistidas para Ancianos de HUD. Además de las unidades respaldadas por Piggyback, el programa LIHTC ha otorgado otros créditos tributarios a los proyectos de Viviendas Públicas para reparar y reconstruir unidades de vivienda accesibles económicamente, los cuales recibieron asignaciones bajo el proceso de aplicación LIHTC de la Zona GO 2006.

Debido a las razones arriba mencionadas, el Estado se siente confiado en que ha demostrado que cumple totalmente con las provisiones establecidas por la ley y espera que HUD proporcione al Estado la aprobación necesaria para que pueda agilizar su programa para la reparación y restauración de las viviendas de alquiler accesibles dañadas en las que se enfoca la Segunda asignación respecto a los programas de viviendas de alquiler.

A continuación se encuentra una descripción detallada de los programas que componen este Plan de Acción.

1.1 Objetivos de los Programas de Viviendas *Road Home*

Los Programas de Viviendas *Road Home* tienen varios objetivos. Estos:

- Proporcionarán compensación a los propietarios de viviendas por los daños causados a sus hogares, que se encuentren relacionados al Huracán Katrina y Rita.
- Ayudarán a reestablecer el valor pre-tormentas para aquellos propietarios de viviendas que deseen volver a Louisiana;
- Proporcionarán oportunidades de viviendas de alquiler económicamente accesibles para los residentes desplazados; y
- Proporcionarán viviendas para el regreso de la fuerza laboral crítica.

Los Programas de Viviendas *Road Home* lograrán sus objetivos al asegurarse, entre otras cosas, que:

- Los vecindarios sean reconstruidos siguiendo los planes accionados localmente que colocan énfasis en la seguridad y reducción de riesgos en la reconstrucción;
- Las viviendas sean reconstruidas en maneras que garanticen una construcción más segura e inteligente y cumplan con los códigos estatales y las directrices FEMA más actuales disponibles respecto a la elevación en caso de inundación
- Los vecindarios sean reconstruidos de manera que se promuevan las comunidades de ingresos mixtos; y
- A los hogares con necesidades especiales tales como de los ancianos y aquellos con discapacidades se les proporcionen oportunidades de vivienda.

1.2 Bases para las Recomendaciones

Los Programas de Viviendas *Road Home* han sido diseñados basándose en la mejor información disponible respecto a las necesidades de viviendas, costos de viviendas, posibles fondos públicos y la capacidad de que los programas logren un balance de los recursos privados. Este Plan de Acción describe los Programas de Viviendas *Road Home* que se respaldarán con los fondos de Subvención del Bloque de Desarrollo Comunitario asignados bajo PL 109-234.

Los fondos CDBG dirigidos hacia la fuerza laboral y a las viviendas de alquiler accesibles económicamente complementarán alrededor de $1.7 mil millones de inversiones de capital privado derivadas de los Créditos Tributarios para Viviendas para Personas de Bajos Ingresos otorgados a Louisiana por medio de la ley federal de Oportunidades de la Zona del Golfo. Asimismo, el Estado complementará la asistencia a los ocupantes propietarios con $1.17 mil millones aproximadamente en fondos del Programa de Subvención para la Mitigación de Riesgos (Hazard Mitigation Grant Program) relacionados a la vivienda.

El daño causado por los Huracanes Katrina y Rita afectaron desproporcionalmente a familias de ingresos bajos a moderados. Por lo tanto HUD requiere que al menos el cincuenta por ciento de los fondos CDBG suplementarios asignados a Louisiana para la recuperación sean invertidos en programas que apoyan directamente a dichas familias. Por consiguiente, una parte sustancial de los fondos estarán dirigidos a las familias de ingresos bajos y moderados.

Si las agencias federales requirieran cambios al Plan de Acción propuesto o los costos del programa sobrepasan los cálculos y los fondos disponibles, se requerirá que Louisiana modifique su Plan de Acción Propuesto.

2. Asistencia a Propietarios de Viviendas[1]

2.1 Generalidades del Programa de Asistencia para los Propietarios de Viviendas

Tras la desgracia causada por los Huracanes Katrina y Rita, se estima que 123,000 viviendas ocupadas por sus propietarios fueron destruidas o sufrieron daños mayores, según FEMA. En respuesta a este desastre sin precedentes, Louisiana utilizará $8,080,000,000 de los fondos CDBG suplementarios y $1.17 mil millones adicionales de los fondos del programa de Subvención para la Mitigación de Riesgos FEMA para los programas de Viviendas *Road Home*.

[1] Para propósitos de este Plan de Acción, propietario de vivienda y ocupante propietario se utilizan indistintamente.

El propósito general del programa *Road Home* es reconstruir las comunidades afectadas de Louisiana. Las comunidades devastadas estarán plagadas de viviendas abandonadas, títulos de propiedad de tierras confusos y desinversiones, si la mayor parte de la asistencia económica no se presta a los propietarios de viviendas como compensación por sus pérdidas y como incentivos para que los propietarios de viviendas permanezcan en las áreas afectadas. Por lo tanto, los paquetes financieros y de asistencia técnica más completos se pondrán a la disposición de aquellos que eran propietarios de viviendas antes de Katrina y Rita, que hagan el esfuerzo y se enfrenten a los riesgos de regresar y tomar parte de la reconstrucción de Louisiana. Las actividades de asistencia para los propietarios de vivienda consisten en lo siguiente:

- Fondos proporcionados a los propietarios de vivienda en forma de (i) fondos de compensación por daños causados a sus hogares, sin limitaciones respecto a ingresos, y compensación adicional en la forma de préstamos económicamente accesibles por compensación para propietarios de vivienda elegibles (por ejemplo aquellos que su ingreso por hogar sea menor o igual al 80% de la media de ingresos del área afectada); o (ii) pago por la adquisición de sus viviendas por parte del Estado (Programas de “Compra/Traslado” o “Venta”). Los propietarios de viviendas podrán elegir cómo recibirán la asistencia (por ejemplo, en forma de compensación por las pérdidas si eligen quedarse con su vivienda o como pago por la venta de su vivienda al Estado). Después de ciertas deducciones, el propietario de la vivienda tiene a su total discreción la manera en cómo utilizará los fondos de la compensación recibidos, según lo permita la ley Federal y Estatal, a medida que trabajen dentro de su propia recuperación del desastre.

- El estado requerirá que el propietario de vivienda que elija quedarse con su ésta permita que se entablen ciertos acuerdos. Los acuerdos garantizarán que el propietario de la vivienda vuelva al vecindario y preste ayuda para reconstruir la comunidad, por medio de demandar que el propietario ocupe su vivienda por tres años. Los acuerdos también ayudarán a asegurarse que las viviendas sean más capaces de soportar las tormentas, al requerir que la vivienda que se ocupará cumpla con el Código Uniforme de Construcción o los códigos locales si fueran enmendados, que ésta sea elevada si fuera necesario para cumplir con las directrices más actualizadas FEMA de elevación para casos de inundación y que la vivienda se encuentre asegurada contra riesgos. Los acuerdos no requieren que los fondos del programa sean utilizados para cumplir con estas condiciones.

- Para asegurarse que los objetivos del programa *Road Home* se alcancen y que los acuerdos se cumplan, el Estado ha trabajado con prestamistas, para obtener su autorización de subordinar sus gravámenes hipotecarios a los acuerdos. Un propietario de vivienda deberá esperar que el prestamista de la primera hipoteca, a cambio de la subordinación del gravamen hipotecario, solicite que las cuotas recibidas por el propietario de la vivienda sean depositadas en una cuenta de desembolsos a beneficio del prestatario. El propietario de la vivienda

y el prestamista de la primera hipoteca podrán administrar conjuntamente los fondos disponibles en la cuenta.

- Un propietario de vivienda que no tenga una hipoteca y que elija no vender la vivienda al Estado también firmará los acuerdos para garantizar que se cumplan los requisitos del programa. Los pagos podrán entregarse a dichos propietarios de vivienda por parte del Estado ya sea en un pago completo o a plazos para garantizar que se cumplan los acuerdos.

- Un propietario de vivienda podría elegir utilizar los fondos recibidos para reinvertir en el Estado o trasladarse a otra vivienda dentro del Estado. Alternativamente, un propietario podría elegir ya no ser un propietario de una vivienda dentro del Estado ya sea al trasladarse fuera del Estado o permaneciendo dentro del Estado en calidad de arrendatario. El pago proporcionado será menor que la cantidad de pago disponible si el propietario decide permanecer y reinvertir dentro del Estado.

- Un propietario de una vivienda que sea una persona de la tercera edad (personas de 65 años de edad o mayores al 31 de diciembre de 2005) no se les penalizará si eligen no permanecer como propietarios de viviendas dentro del Estado.

2.2 Elegibilidad para Recibir la Asistencia para Propietarios de Viviendas

Para ser elegible para el Programa de Asistencia para Propietarios de Viviendas:

- El propietario de vivienda deberá poder demostrar que él o ella era el propietario y ocupaba la propiedad como su residencia principal al momento en que ocurrieron los desastres de Katrina/Rita, antes del 29 de agosto de 2005.
- El propietario deberá haberse registrado para recibir la Asistencia Individual del FEMA y FEMA deberá haber clasificado la vivienda como “destruida” o que sufrió daños “mayores”. En algunos casos, podría no haber sido posible que los propietarios de viviendas se registraran con FEMA o que el propietario se haya registrado con FEMA pero los archivos de FEMA no reflejen su registro. Estos propietarios de viviendas aún podrían ser elegibles para recibir la asistencia si el daño ocasionado a su vivienda cumple con la clasificación de daños FEMA en la que ésta se clasifica como destruida o que sufrió daños mayores como resultado de la tormenta y que esto sea verificado por el Estado por medio de métodos alternativos.
- La vivienda deberá ser de estructura de una sola unidad familiar o una unidad doble para poder solicitar la compensación del Programa de Asistencia para Propietarios de Viviendas. Un ocupante propietario de una unidad doble podrá solicitar la asistencia del Programa de Asistencia para Propietarios de Viviendas.

La unidad de estructura doble completa servirá como base para el cálculo de la asistencia hasta el máximo del programa de $150,000.

- Un ocupante propietario de una unidad de estructura triple o cuádruple también es elegible para recibir la asistencia para propietarios de viviendas. Sin embargo, deberán enviar su solicitud a través del Programa de Reparación de Propiedades Pequeñas de Alquiler. La compensación para el propietario de vivienda será una cantidad prorrateada de la estructura total con una compensación disponible hasta de $150,000 para el ocupante propietario. Nota: Si el propietario así lo decide, también podrá enviar una solicitud para recibir asistencia adicional para reparar las propiedades de unidades de alquiler, por medio del Programa de Reparación de Propiedades Pequeñas de Alquiler.

Los solicitantes deberán cumplir con todos los requisitos arriba mencionados para recibir la asistencia. Los propietarios de viviendas que consideran que han sufrido daños mayores o severos, pero que no calificaron para recibir la asistencia de FEMA podrán apelar su elegibilidad para el programa *Road Home*. Se invita a los propietarios de viviendas que consideren que son elegibles para el programa a que soliciten los beneficios del programa *Road Home* en www.road2la.org o llamando al 1-888-ROAD-2-LA.

Durante el proceso de revisión de solicitudes del Programa *Road Home*, la LRA en colaboración con la OCD, proporcionará la información sobre las preferencias de los propietarios de viviendas respecto a mantener sus hogares o trasladarse de manera que sus decisiones puedan informarse a los encargados de la planificación local. En las áreas en las cuales exista una proporción alta en la que los propietarios de viviendas elijan no permanecer en el área, las autoridades locales o estatales podrán limitar la utilización de la asistencia solamente a la compra de propiedades.

2.3 Requisitos para Recibir la Asistencia para Propietarios de Viviendas *Road Home*

Para alcanzar el objetivo Estatal de reactivar las comunidades dañadas, el Estado propone fomentar la inversión en Louisiana. Se requerirá que el propietario de la vivienda demuestre su compromiso hacia el Estado al firmar los acuerdos y pactos que lo vinculen legalmente a garantizar que se cumplan los objetivos del Programa de *Road Home*. Los acuerdos y compromisos del programa incluyen, pero no están limitados a, garantizar que:

- Una vivienda ocupada cumpla con los requerimientos legales bajo el Código Uniforme de Construcción del Estado[2], que cumpla con los códigos de urbanizaciones locales, y si ésta se encontrara

[2] Un gran número de comunidades todavía no han adoptado ni implementado el Código Uniforme de Construcción del Estado. Para cumplir con el compromiso del Estado de reconstruir comunidades más sólidas y seguras, la asistencia para propietarios de viviendas proporcionada por *Road Home* estará sujeta que se garantice localmente el cumplimiento individual de todos los requisitos legales bajo este código.

ubicada en una zona de riesgo especial de inundación, que ésta cumpla con las directrices más actualizadas FEMA disponibles respecto a las elevaciones básicas en caso de inundación, a menos que se hayan concedido algunas excepciones por parte de la LRA basándose en alternativas razonables en donde la seguridad no se vea minimizada[3]

- Si permanece dentro del estado, la vivienda deberá permanecer ocupada por su propietario y como residencia principal por lo menos durante tres años después de la recepción final de los fondos del programa de *Road Home* (el dueño original podrá vender a un comprador que asuma esta responsabilidad);
- Si permanece dentro del estado y el propietario de la vivienda recibe un préstamo accesible económicamente por compensación, el propietario deberá continuar con la vivienda y utilizarla como residencia principal por cinco años después de la recepción final de los fondos del programa de *Road Home* (el propietario no tendrá la opción de un comprador que asuma esta responsabilidad)
- La vivienda deberá estar cubierta por un seguro residencial contra riesgos por tres años si recibe únicamente los fondos de compensación y por cinco años si adicionalmente recibe el préstamo accesible económicamente por compensación
- La vivienda deberá permanecer cubierta por un seguro contra inundaciones si la vivienda se inundó anteriormente y se encuentra ubicada en una zona especial con riesgo de inundación
- Los reclamos a los seguros a razón de compensación no pagada o pendientes u otros desembolsos que podrían duplicar los beneficios del programa deberán ser subrogados al programa *Road Home.*

Los propietarios de viviendas que presenten una solicitud para el programa deberán estar dispuestos a:

- Firmar un consentimiento para que la información requerida para aprobar la solicitud pueda verificarse por el programa *Road Home;*
- Autorizar la verificación de su estatus de propiedad, la cantidad de desastre relacionado con el daño causado a la vivienda y su valor pre-tormenta
- Prestar juramento respecto a la exactitud y la integridad de toda la información proporcionada al Programa sujeto a ser penalizado por la ley

A pesar que el programa *Road Home* no requiere que los propietarios de vivienda despejen sus propiedades antes de que se realice su venta al programa, se exhorta a

[3] La ley federal y estatal podría requerir que los hogares dentro de los distritos históricos cumplan ciertos estándares adicionales.

que contacten a su gobierno local para obtener asistencia por parte de Cuerpo de Ingenieros del Ejército para el despeje. Del mismo modo, aquellos propietarios de vivienda cuyas propiedades sufrieron daños por las inundaciones y que contaban con seguro contra inundación, se les recomienda que contacten a su agente de seguros para obtener información respecto a la elegibilidad para el despeje por medio de los beneficios del Costo Incrementado por Cumplimiento (Increased Cost Compliance – ICC) disponible bajo su póliza de seguro.

Los propietarios de vivienda que no cumplan con todos los requisitos del programa podrían no recibir los beneficios o podría requerírseles que paguen de regreso al programa *Road Home* toda o parte de la compensación recibida.

2.4 Cantidades y Formas de la Asistencia para Propietarios de Viviendas

2.4.1 Asistencia Máxima

La asistencia económica máxima de todos los recursos del Programa para ocupantes propietarios es hasta de $150,000. El límite propuesto asume que el cálculo de las posibles solicitudes para recibir asistencia derivado por parte de HUD, FEMA y SBA es exacto.

Aunque el programa pretende que los propietarios de viviendas cuenten con los recursos suficientes para volver a sus hogares, no necesariamente todos los propietarios de vivienda recibirán la cantidad máxima de asistencia económica. En muchos casos el programa *Road Home* no brindará el 100% de los recursos que los propietarios de viviendas necesitan para recuperarse por las pérdidas sufridas como resultado del Huracán Rita o el Huracán Katrina. Esto es cierto por muchas razones, tales como el hecho que la asistencia tiene un límite de $150,000, los costos de mano de obra y materiales en Louisiana son bastante altos y la asistencia se ve reducida debido a cualquier seguro contra riesgos, seguro contra inundaciones, beneficios de FEMA y otros pagos por compensación que el propietario de la vivienda haya recibido a razón de las pérdidas sufridas a consecuencia del Huracán Katrina y el Huracán Rita.[4]

Comprenda que el programa *Road Home* no es un programa de beneficios con fondos anuales y no puede exceder su presupuesto. Si los costos sobrepasan las proyecciones del presupuesto, la asistencia de la subvención otorgada a los propietarios de viviendas podría tener que reducirse y podría requerirse que el Programa prorratee los beneficios restantes para los propietarios de viviendas que no hayan recibido los fondos del programa.

2.4.2 Asistencia Económica para los Propietarios de Viviendas - Generalidades

[4] La reducción de los beneficios del programa *Road Home* por la cantidad de la compensación recibida de otras fuentes es un requisito impuesto por los patrocinadores federales para eliminar la duplicación de beneficios.

El Programa proporcionará la compensación para tres tipos de propietarios de viviendas:

- Propietarios de vivienda que deseen permanecer en sus viviendas (referido como la "Opción 1: Permanencia")
- Propietarios de vivienda que deseen vender al estado las viviendas que ocuparon hasta la fecha en que ocurrieron las tormentas, pero deseen permanecer siendo propietarios de vivienda dentro de Louisiana (referido como la "Opción 2: Traslado")
- Propietarios que deseen vender al estado las viviendas que ocuparon hasta la fecha en que ocurrieron las tormentas y deseen, ya sea trasladarse fuera del estado o permanecer dentro del estado pero en calidad de arrendatarios (referido como la "Opción 3: Venta").

La compensación se proporciona a cambio de la aceptación de los acuerdos legales descritos en la Sección 2.3. Los propietarios de viviendas que deseen permanecer en sus hogares o trasladarse serán elegibles para recibir la compensación, la cual se calcula en tres niveles:

- Fondos por compensación para cubrir daños no asegurados, ni compensados entregados al propietario de vivienda, los cuales hayan resultado a consecuencia del Huracán Katrina o el Huracán Rita.
- Subvención por mitigación; y[5]
- Préstamo adicional accesible económicamente por compensación hasta de $50,000 para los propietarios de viviendas cuyos ingresos sean de o menores al 80% de la media de ingresos del área, los cuales se condonarán por un periodo de 5 años.

El cálculo de los pagos por compensación toma en consideración el costo por el reemplazo de la vivienda, ya sea que la vivienda haya sido dañada en más de un 51% o no, el valor pre-tormenta de la vivienda y otros pagos recibidos por el propietario de la vivienda como compensación por las pérdidas. Los fondos de compensación otorgados a los propietarios de viviendas que no contaban con un seguro contra riesgos y para propietarios de viviendas que vivían dentro de la zona de inundaciones y no contaban con un seguro contra inundaciones se reducirán por un treinta por ciento.

2.4.3. Factores Utilizados para Calcular los Beneficios

Costo Aproximado por Daños o Costo Aproximado para Reemplazar una Vivienda

Es la Política del Estado que los participantes del Programa de Asistencia para Propietarios de Viviendas *Road Home* merecen que se haga un cálculo justo e independiente sobre los costos por los daños que hayan resultado por las tormentas

[5] Los fondos para la mitigación generalmente se encuentran disponibles para pagar los gastos por elevación para cumplir con las Elevaciones Base Aconsejadas en caso de Inundaciones y para tomar medidas de mitigación pos-reparación. Fondos hasta por $30,000 se encuentran disponibles para la asignación por elevación (fondos adicionales podrían estar disponibles con el préstamo económicamente accesible) y hasta $7,500 se encuentran disponibles para tomar otras medidas de mitigación.

independientemente de la causa del daño. Por lo tanto, el personal del Programa *Road Home* proporcionará evaluaciones que identifican los costos por los daños causados a la vivienda o el cálculo de los costos necesarios para reemplazar la vivienda. El Programa *Road Home* se reserva el derecho de utilizar los cálculos de los daños preparados por terceros, tales como FEMA, la Administración de la Pequeña Empresa (Small Business Administration) y las compañías de seguro, siempre que dichos cálculos se consideren fiables.

- Si la vivienda está dañada por debajo del 51%, los *Costos Aproximados por Daños* se utilizarán para determinar la compensación para el propietario de la vivienda.
- Si la vivienda está dañada por encima del 51%, los *Costos Aproximados para Reemplazo de la Vivienda* se utilizarán para determinar la compensación para el propietario de la vivienda.
- El porcentaje del daño se calculará utilizando el siguiente método:

[Costos Aproximados por los Daños (divididos entre) los Costos Aproximados para el Reemplazo] * 100 = % del Daño

Valor Pre-Tormenta

Para calcular correctamente la compensación, el Programa *Road Home* deberá basar la asistencia en el valor justo y equitativo de la vivienda antes de la tormenta. El valor pre-tormenta se basa en uno de cuatro métodos:

- Una valuación realizada por una tercera persona antes de las tormentas pero después del 1 de enero de 2000;
- Un Método Automático de Valuación (Automatic Valuation Method - AVM);
- La Opinión Experta de un Corredor respecto al Valor (Broker's Opinion of Value - BOV); o
- En ausencia de cualquiera de las opciones listadas anteriormente, una valuación por parte de terceras personas conducida por el programa *Road Home*.

Duplicación de Beneficios

De acuerdo con la ley federal y al requerimiento de HUD respecto al programa CDBG, la asistencia para el propietario de vivienda no podrá duplicar los beneficios que el propietario de la vivienda reciba por parte de cualquier otra fuente como resultado de los daños incurridos a causa de los Huracanes Katrina y Rita. Por lo tanto, la compensación recibida por otras fuentes tales como FEMA y los pagos del seguro a razón de daños deberán descontarse de la compensación otorgada por el programa *Road Home*. Los honorarios legales relacionados con la obtención de los beneficios del seguro no serán descontados como duplicación de beneficios. El propietario de la vivienda deberá tener la capacidad de documentar adecuadamente estos gastos.

2.4.4 Opción 1: El Propietario Permanece en la Vivienda

La **Figura 1** proporciona un resumen de los cálculos básicos que el programa *Road Home* utilizará para determinar los beneficios de la compensación. El **Apéndice 1** proporciona ejemplos hipotéticos de cómo se brindará la asistencia a los hogares.

Figura 1 – FONDOS DE COMPENSACIÓN PARA LA OPCIÓN 1: PERMANENCIA

Igual a lo siguiente hasta $150,000

Valor pre-tormenta * *(Menos)* otra Compensación [FEMA , Seguro, otros fondos] (Menos) 30% Penalización por no contar con un seguro, si aplicara.]

**NOTA: Si los Costos Aproximados por Daños o los Costos Aproximados por Reemplazo fueran menor que el valor pre-tormenta, los Costos Aproximados por Daños/ Costos Aproximados por Reemplazo se utilizarán en lugar del PSV (valor pre-tormenta) al realizar el cálculo.*

2.4.5 Opción 2: Traslado

El propietario de vivienda que decida permanecer en Louisiana en calidad de propietario, pero no en la misma vivienda, podrá vender su propiedad al Estado. La **Figura 2** proporciona un resumen de los cálculos básicos que el programa *Road Home* utilizará para determinar los beneficios de la compensación. Dependiendo del porcentaje del daño causado a la vivienda, el Estado compensará al propietario de la misma basándose en el valor pre-tormenta de la vivienda o en los Costos Aproximados por Daños. El **Apéndice 1** proporciona ejemplos hipotéticos de cómo podría brindarse la asistencia a los hogares.

Figura 2 – FONDO DE COMPENSACIÓN PARA LA OPCIÓN 2: TRASLADO

Si la vivienda sufrió daños menores al 51%
Igual a lo siguiente hasta $150,000

Valor pre-tormenta * *(Menos)* otra Compensación [FEMA , Seguro, otros fondos] (Menos) 30% Penalización por no contar con un seguro, si aplicara.]

**NOTA: Si los Costos Aproximados por Daños fueran menores que el valor pre- tormenta, los Costos Aproximados por Daños se utilizarán en lugar del PSV (valor pre-tormenta) al realizar el cálculo.*

Si la vivienda sufrió daños iguales o mayores al 51%
Igual a lo siguiente hasta $150,000

Valor pre-tormenta *(Menos)* otra Compensación [FEMA , Seguro, otros fondos] (Menos) 30% Penalización por no contar con un seguro, si aplicara.

2.4.6 Opción 3: Venta

Los propietarios de vivienda podrían elegir renunciar a ser propietarios de una vivienda dentro del Estado. Podrían elegir vender su propiedad al Estado y trasladarse afuera de Louisiana o permanecer dentro del Estado pero elegir no comprar otra vivienda. Dependiendo del porcentaje del daño causado a la vivienda, el Estado compensará al propietario basándose en el 60% del valor pre-tormenta de la vivienda o en los Costos Aproximados por Daños. Para los hogares de personas de la tercera edad, los cálculos de la compensación se basarán en el **100%** del Valor pre-tormenta y se utilizarán los cálculos de la Figura 2 mostrada anteriormente. La **Figura 3** proporciona un resumen de los cálculos básicos que el programa *Road Home* utilizará para determinar los beneficios de la compensación. El **Apéndice 1** proporciona ejemplos hipotéticos de cómo podría brindarse la asistencia a los hogares.

Figura 3 – FONDO DE COMPENSACIÓN PARA LA OPCIÓN 3: VENTA

Si la vivienda sufrió daños menores al 51%
Igual a lo siguiente hasta $150,000

60% del Valor pre-tormenta * *(Menos)* otra Compensación [FEMA , Seguro, otros fondos]
(Menos) 30% Penalización por no contar con un seguro, si aplicara.]

**NOTA: Si los Costos Aproximados por Daños fueran menores que el 60% del valor pre-tormenta, los Costos Aproximados por Daños se utilizarán en lugar del PSV(Valor pre-tormenta) al realizar el cálculo.*

Si la vivienda sufrió daños iguales o mayores al 51%
Igual a lo siguiente hasta $150,000

60% del Valor pre-tormenta *(Menos)* otra Compensación [FEMA , Seguro, otros fondos]
(Menos) 30% Penalización por no contar con un seguro, si aplicara.]

2.5 Reparación de Propiedades Adquiridas

La Corporación *Road Home* sin fines de lucro y autorizada públicamente tendrá los derechos de propiedad sobre las propiedades adquiridas por medio del Programa de Asistencia para Propietarios de Viviendas *Road Home*. Las propiedades adquiridas por medio del programa y administradas por la Corporación *Road Home* serán reparadas y devueltas al mercado o preservadas como un área verde, de manera que sea consistente con los planes e instrucciones locales respecto a la utilización de tierras. Cumpliendo con el objetivo principal del Programa de Asistencia para Propietarios de Viviendas, las tierras adquiridas no se dejarán abandonadas ni en mal estado.

La Corporación *Road Home* trabajará con los gobiernos locales y las subdivisiones administrativas para decidir sobre la disposición de las propiedades adquiridas. Trabajando con los gobiernos locales y las subdivisiones administrativas, la Corporación *Road Home*, entre otras cosas llevará a cabo lo siguiente:

- *Desarrollar* las propiedades preparándolas para su restauración, ofreciéndolas para ser restauradas a través de licitaciones competitivas y supervisando la restauración de la propiedad para que ésta sea consistente con los planes locales y regionales que han sido aprobados por la LRA y que cumplan con las directrices de las políticas para la reconstrucción, recuperación y la administración de la utilización de las tierras establecidas por la LRA. Cualquier ganancia derivada de la venta de estas propiedades será considerada ingresos del programa y será utilizada para prestar subsidio a las actividades CDBG elegibles.

- *Transferencia* de las propiedades del estado a agencias de reurbanización locales luego de la aprobación de los planes de restauración por parte de la LRA que tomen en cuenta las directrices locales sobre la utilización de las tierras. La agencia local preparará las propiedades y las ofrecerá para ser restauradas a través de licitaciones competitivas y supervisará la restauración de la propiedad. Cualquier ganancia derivada de la venta de estas propiedades será considerada ingresos del programa y será utilizada para actividades CDBG elegibles.

- *Mantener* propiedades en calidad de áreas verdes permanentes como resultado de la decisión tomada por autoridades locales transfiriendo las propiedades para ser manejadas por una agencia local de administración de tierras correspondiente la cual la operará y le dará mantenimiento.

La LRA ha respondido afirmativamente a las conclusiones y recomendaciones del Instituto de Arquitectos de E.E.U.U. (American Institute of Architects) y la conferencia de planificación de la Asociación de Planificación Americana (American Planning Association) llevada a cabo en nombre de la LRA en noviembre de 2005. Concordando con dichas recomendaciones, de las propiedades que se adquieran por medio del Programa de Asistencia para Propietarios de Viviendas *Road Home* u otras tierras que el Estado reúna para su restauración, el Estado se asegurará que el 25% de tales propiedades sean utilizadas para viviendas accesibles económicamente según las directrices de HUD para el programa de viviendas HOME.

Ya sea que las propiedades sean administradas por una agencia estatal o una autoridad de reurbanización local, las propiedades adquiridas por medio del Programa *Road Home* u otros programas de adquisición de tierras deberán mantener los requerimientos de accesibilidad económica que serán definidos por la Corporación *Road Home* luego de su transferencia. El Estado monitoreará la propiedad para asegurarse que los requisitos se cumplan y se mantengan.

La LRA reconoce el potencial de rendimiento significativo de la inversión en la restauración de propiedades, posibilidades que han sido demostradas por medio de investigaciones presentadas en un reporte reciente de Gerson Lehrman Group. La LRA está comprometida a la reinversión de dichas ganancias en actividades de reurbanización comunitarias completas que actualmente se encuentran respaldadas

por los fondos CDBG suplementarios asignados a través de programas estatales, incluyendo el Programa *Road Home*. Las prioridades de los fondos reciclados deberán incluir la restauración de viviendas, las viviendas accesibles económicamente para propietarios de viviendas y arrendatarios, mejoras a la infraestructura y actividades de desarrollo económico diseñadas para ayudar a recrear comunidades sólidas que se encuentran estrechamente relacionadas con el tránsito, empleos y servicios públicos.

2.6 Trato hacia los Propietarios de Viviendas en Situaciones Especiales

Transferabilidad: Luego del lanzamiento del programa *Road Home*, el Estado elaborará políticas que permitan que un propietario venda su vivienda en el mercado abierto y que transfiera sus derechos de la asistencia del Programa al nuevo comprador. Los fondos asignados requerirán que el nuevo comprador cumpla con los mismos requerimientos que el propietario original de la vivienda hubiera estado obligado a cumplir para así calificar y recibir asistencia bajo el Programa.

Fallecimiento o Enfermedad del Propietario Elegible: Algunos propietarios de viviendas han fallecido desde que sucedieron las tormentas. En tal caso, el heredero a quien se le haya concedido la posesión legal de la propiedad bajo la ley correspondiente será elegible para recibir la asistencia de propietarios de viviendas en lugar del propietario fallecido. Si el propietario de la vivienda se encuentra discapacitado debido a una dolencia o enfermedad, cualquier persona que se encuentre autorizada legalmente para actuar en nombre de tal persona, tal como si cuenta con una carta poder, será elegible para solicitar la asistencia de parte del propietario de la vivienda.

Si el propietario de una vivienda ha recibido asistencia por parte del Programa *Road Home* fallece luego de recibir tal asistencia y haber firmado los acuerdos que lo vinculan legalmente a cumplir con los requerimientos del Programa, los acuerdos continuarán aplicando sobre la propiedad.

Ocupantes Propietarios que Hayan Vendido su Residencia Principal: Algunos propietarios de viviendas podrían haber optado por vender sus hogares antes del lanzamiento del Programa de Asistencia para Propietarios de Viviendas *Road Home* el 29 de agosto de 2006. El objetivo del programa *Road Home* es asegurar que las propiedades dañadas que califiquen bajo el Programa de Asistencia para Propietarios de Viviendas no permanezcan abandonadas ni en mal estado. Si los objetivos del desarrollo del Programa se cumplen para las propiedades dañadas y el propietario de la vivienda puede demostrar que aún se encuentra en una situación de pérdidas luego de haber vendido su propiedad dañada a una tercera persona, tal propietario podría recibir asistencia bajo el Programa para compensar sus pérdidas restantes de acuerdo con los requerimientos del Programa.

Propietarios que Hayan Recibido Otra Asistencia: Se establecerán políticas para descontar las cantidades de compensación por cualquier fondo o préstamos con tasas

por debajo de las tasas del mercado otorgados por agencias gubernamentales que un propietario haya recibido para estos propósitos. En cumplimiento con las leyes federales, la asistencia recibida del Programa *Road Home* deberá utilizarse para pagar cualquier préstamo de la Administración de Pequeñas Empresas (Small Business Administration – SBA) que un propietario de vivienda haya recibido como compensación por las mismas pérdidas.

Propietarios de Casas Rodantes: Los propietarios de casas prefabricadas, casas móviles o casas rodantes podrían ser elegibles para recibir asistencia independientemente de si ellos son dueños del lote en el cual se encontraba ubicada la vivienda, lo cual se determinará por los criterios elaborados para asegurar la posesión e inmovilización de la estructura.

Apelaciones: Cualquier propietario de vivienda tiene el derecho de tomar la decisión de apelar a las decisiones tomadas por el programa *Road Home* incluyendo las decisiones sobre la elegibilidad y las cantidades para el cálculo utilizadas para determinar los fondos de asistencia a entregarse. Para apelar, llame al 1-800-Road2LA (1-800-762-3252).

2.7 Cuentas para la Recepción de Fondos

El estado empleará a un agente a cargo del cierre para entregar la compensación a los propietarios de las viviendas que elijan permanecer en su vivienda dañada por la tormenta. El agente a cargo del cierre se asegurará que todos los acuerdos legales se hayan firmado y que los pactos se hayan registrado. Los pagos por la compensación podrán entregarse al propietario de la vivienda ya sea por medio de (1) pagos efectuados a una cuenta conjunta de dos personas y controlada por el propietario de la vivienda y el prestamista de su primera hipoteca, cuando el prestamista de la primera hipoteca esté involucrado; o (2) en base periódica cuando el propietario de la vivienda u otros demuestren al Estado que se han cumplido los requisitos del Programa, cuando el prestamista de la primera hipoteca no se encuentre involucrado. El administrador del Programa o el agente designado coordinará la ejecución de los documentos por parte del propietario de la vivienda según sea necesario o requerido por el Programa para recibir los pagos y se asegurará que los requisitos del Programa se hayan cumplido.

Si el propietario de la vivienda elije vender su propiedad al Estado, los fondos podrían pagarse al agente encargado del cierre (por ejemplo, una compañía de seguros de títulos o un abogado certificado de Louisiana que actúe como un agente de títulos o un agente encargado del cierre para la transacción), quien desembolsará los fondos bajo las instrucciones independientes del Estado y según la declaración de cierre u otra declaración de desembolso aprobada por el Estado, para asegurarse que la hipoteca existente y cualquier otro gravamen se paguen y sean cumplidos al momento o después del cierre respecto a la propiedad adquirida por el Estado, y para asegurarse que dicho propietario de la vivienda cumpla con los requerimientos del Programa.

2.8 Centros de Asistencia para Propietarios de Viviendas – El Proceso para Recibir la Asistencia

El Centro de Atención de Llamadas del Programa *Road Home* se encuentra disponible ara asistir a cualquier persona que tenga preguntas respecto al Programa *Road Home*, incluyendo preguntas generales sobre el programa, así como preguntas específicas del proceso de solicitud.

Los propietarios de viviendas que se encuentren interesados en participar en el Programa *Road Home* deberán completar una solicitud en Internet, enviar una copia por escrito al centro de asistencia de viviendas, o completar una solicitud por teléfono llamando al 1-888-Road 2 LA (1-888-762-3252). Para llenar una solicitud en Internet, visite www.road2LA.org. Usuarios de TTY utilicen el servicio de retransmisión 711 u 800.846.5277.

Una vez que se haya recibido la solicitud, el equipo de *Road Home* la repasará. Entonces, el propietario de la vivienda recibirá una carta por correo con instrucciones detalladas respecto a cómo llamar para hacer una cita.

Las citas que se lleven a cabo en los Centros de Asistencia de la Vivienda de *Road Home* ayudarán a los propietarios a navegar por el laberinto de obstáculos de asuntos tales como las negociaciones sobre la indemnización de seguros, tratar asuntos relacionados a las hipotecas, comprender las implicaciones de los nuevos mapas de inundaciones y tratar con los contratistas a medida que llevan a cabo la reconstrucción. Los propietarios tendrán que tomar decisiones respecto a si permanecerán en sus hogares, venderán y se reubicarán en Louisiana o venderán su hogar y se trasladarán a otro sitio fuera del Estado. Mientras que algunos propietarios de viviendas pueden sobrepasar estas barreras por sí mismos, muchos otros necesitarán asesores expertos y confiables, además de recibir la asistencia económica.

Los Centros de Asistencia de la Vivienda del Programa *Road Home* están diseñados para responder a estas necesidades. Estos Centros servirán como los sitios en donde los propietarios de viviendas elegibles que tengan una cita programada podrán hablar personalmente con asesores de la vivienda capacitados que los guiarán durante el proceso y los ayudarán a tomar decisiones bien informadas respecto a sus opciones. Durante la cita inicial del propietario de una vivienda, los asesores de viviendas reunirán todos los documentos sobre la propiedad, seguros contra inundaciones y seguros para propietarios de viviendas y los cálculos de la recuperación. Esta información y cualquier otra información personal será archivada en un centro de información seguro y se protegerá para mantener la privacidad.

Los asesores proporcionarán la información que asistirá a los propietarios de viviendas a:

- Evaluar su situación de recuperación personal ocasionada por el desastre;

- Tratar con los asuntos de la hipoteca y refinanciamiento;
- Elegir proveedores de servicios profesionales tales como inspectores de viviendas, arquitectos, topógrafos (para las viviendas que serán reemplazadas) para diseñar y prepararlas para su reparación o reemplazar la vivienda;
- Tomar decisiones informadas respecto a la elección de contratistas para la reparación, constructores de viviendas y compañías de casas prefabricadas; y
- Obtener consejos respecto a la igualdad de vivienda y maneras de protegerse en contra de la discriminación de oportunidades de vivienda.

Los Centros de Asistencia de la Vivienda ayudarán a mitigar los posibles malos entendidos o abuso al crear relaciones estandarizadas, estructuradas y guiadas entre los propietarios de viviendas y los proveedores de servicio. Asimismo, el Programa *Road Home* proporcionará un Registro de Reconstrucción Profesional que conecta a los propietarios de viviendas con proveedores profesionales de servicio y contratistas encargados de la construcción.

3. Programas para la Fuerza Laboral y Viviendas de Alquiler Accesibles Económicamente

Aproximadamente 82,000 unidades de viviendas de alquiler sufrieron daños mayores o severos a causa de los Huracanes Katrina y Rita. El reemplazo de las viviendas de alquiler dañadas o destruidas dentro de las áreas que fueron devastadas por los huracanes se considera vital para que una fuerza laboral fuerte pueda regresar y es un punto clave para la recuperación económica de Louisiana. Todos los sectores de la economía han reportado la falta de la fuerza laboral causado por la falta de viviendas accesibles económicamente. El inventario de las viviendas de alquiler también es imprescindible para apoyar el regreso de una cantidad elevada de residentes que eran arrendatarios antes de las tormentas, particularmente en Nueva Orleans, así como el regreso de los propietarios de viviendas que se encuentren en transición para que durante los próximos meses regresen a las viviendas reparadas y reconstruidas.

De los fondos concedidos de la Ley Pública 109-234, la segunda asignación a Louisiana, $1,112,650,000 se utilizarán para los programas de viviendas de alquiler accesibles, la mayor parte de lo cual beneficiarán directamente a los hogares con ingresos menores al 80% de la Media de Ingresos del Área. Se observa que esto sobrepasa, por una cantidad sustancial a los 19.33% requeridos, u $811,907,984 requeridos por las normas de HUD según se publicó el 30 de octubre de 2006. Además, el Estado ha comprometido una porción considerable de los primeros fondos por desastre asignados, a programas de viviendas de alquiler. Todo dicho, aproximadamente $1.54 mil millones de los fondos CDBG por desastre serán utilizados en programas de viviendas de alquiler accesibles. Estos fondos CDBG también crean un balance de la asignación federal de Créditos Tributarios de Viviendas para Personas

de Bajos Ingresos en la Zona de Oportunidades del Golfo, los cuales se espera que generen $1.7 mil millones adicionales en ganancias por desarrollo por créditos tributarios. Se calcula que los resultados netos combinados serán de $3.2 mil millones para los esfuerzos de recuperación de viviendas de alquiler accesibles.

Los Programas *Road Home* para la Fuerza Laboral y de Viviendas de Alquiler Accesibles cuentan con cuatro objetivos bastante amplios:

- Asegurarse que la fuerza laboral necesaria para facilitar la recuperación económica completa tenga acceso a viviendas de alquiler accesibles;
- Proporcionar viviendas de alquiler accesibles a hogares de bajos ingresos que de otra manera no podrían volver a sus comunidades;
- Asegurarse que se proporcionen viviendas de alquiler accesibles en el contexto de alta calidad, que sean sostenibles, y en comunidades de ingresos mixtos; y
- Asegurarse que una porción de las unidades de alquiler accesibles presten servicios de apoyo para familias que tengan necesidades especiales o con mayor riesgo después de su desplazamiento por un largo plazo.

Para cumplir con estos objetivos, los programas que se describen a continuación servirán a una variedad de hogares, incluyendo algunas unidades con ""descuentos para la capacidad de adquisición" enfocadas para servir a los hogares con ingresos entre el 20% y el 40% de la Media de Ingresos del Área, así como una variedad de unidades para hogares con bajos ingresos, incluyendo familias trabajadoras que tengan ingresos menores del 60% de la Media de Ingresos del Área, y unidades para personas de ingresos moderados enfocadas en hogares con ingresos de hasta el 80% de la media de ingresos del área. Las unidades para personas de bajos ingresos creadas junto con el programa de Créditos Tributarios permanecerán siendo accesibles por un periodo de hasta 20 años.

Estos programas también están diseñados para garantizar que una porción significativa de estas unidades accesibles sean creadas dentro de ambientes de ingresos mixtos. Las comunidades de ingresos mixtos se crearán para albergar unidades de alquiler con tarifas del mercado en propiedades que también servirán a una variedad de hogares de bajos ingresos o respaldarán a viviendas unifamiliares dentro de la misma urbanización con una variedad de unidades de alquiler accesibles y "con descuentos para la capacidad de adquisición", para arrendatarios que se encuentren entre el 20% y el 60% de la media de ingresos del área.

Resumen de las Unidades de Alquiler que se Pretenden Construir o Restaurar y Dólares del Programa

Programa	P.L. 109-148	P.L. 109-234	Total
LIHTC/CDBG Piggyback	**-**	**$593,970,000**	**$593,970,000**
	-	**18,000 unidades**	**18,000 unidades**
Servicios para Apoyo de Vivienda	**$46,750,000**	**$25,980,000**	**$72,730,000**
	0 unidades construidas; 2,000 servidas	**0 unidades construidas; 1,000 servidas**	**0 unidades construidas; 3,000 servidas**
Propiedades de Alquiler Pequeñas	**$376,300,000**	**$492,700,000**	**$869,000,000**
	8,000 unidades	**10,000 unidades**	**18,000 unidades**
TOTAL	**$423,050,000**	**$1,112,650,000**	**$1,535,700,000**
	8,000 unidades	**28,000 unidades**	**36,000 unidades**

Según se muestra anteriormente, los programas de alquiler con subsidio otorgado por medio de la Segunda Asignación se calcula que crearán 28,000 unidades, en una amplia variedad de urbanizaciones de ingresos mixtos, propiedades de alquiler pequeñas y otros proyectos de créditos tributarios. Los Programas de la Fuerza Laboral y de Alquiler Accesible enfocan estos fondos en aquellas subdivisiones administrativas cuyas viviendas de alquiler resultaron más dañadas o destruidas, para que tengan los recursos adecuados para reemplazar cantidades significativas de unidades de alquiler accesibles. El Estado propone estos programas de alquiler como medios para enfocarse en las necesidades respecto a las viviendas para personas con ingresos bajos a moderados en las áreas que sufrieron la mayor parte de los daños. De acuerdo con la Nota de la Coalición Nacional de Investigación de Viviendas para Personas de Bajos Ingresos (National Low Income Housing Coalition Research Note) #05-02:

"El cuarenta y siete por ciento de las viviendas en el área total que se vio afectada por Katrina [de la Costa del Golfo] eran unidades de alquiler. En Nueva Orleans, el 55% eran unidades de alquiler. El 20% completo de las unidades de alquiler perdidas en Nueva Orleans eran accesibles para hogares con ingresos extremadamente bajos, por ejemplo, hogares con ingresos del 30% del AMI o menos, que en total eran 16,000 unidades. Este porcentaje era del 16%, 22, 000 unidades, para todas las áreas afectadas por Katrina. Por lo tanto, el 73% de todas las unidades de alquiler accesibles para hogares con ingresos extremadamente bajos dentro de las áreas afectadas por Katrina se encontraban en Nueva Orleans y por consiguiente fueron destruidas."

3.1 Programa "Piggyback" Créditos Tributarios para Viviendas para Personas de Bajos Ingresos (Low-Income Housing Tax Credit - LIHTC)

El programa LIHTC-CDBG (llamado programa “Piggyback” dentro del Plan de Acción de la Administración de Recuperación de Louisiana) promueve la accesibilidad especialmente para aquellos residentes de Louisiana que tienen bajos ingresos, en propiedades que reciben Créditos Tributarios para Viviendas para Personas de Bajos Ingresos (LIHTC), los cuales son asignados por la Agencia de Finanzas de la Vivienda del Estado de Louisiana (*Louisiana State Housing Finance Agency* – LHFA). Asimismo, los beneficios LIHTC de la Zona GO también están siendo enfocados en aquellas subdivisiones administrativas cuyas propiedades de alquiler resultaron más dañadas o destruidas según se describe en los programas para la Fuerza Laboral y de Viviendas de Alquiler Accesibles descritos anteriormente.

Por medio del programa Piggyback, el Estado busca promover los siguientes tipos de viviendas de alquiler:

Viviendas para la Fuerza Laboral. Incluyendo las *viviendas a precio del mercado,* viviendas que inicialmente son accesibles para hogares con ingresos menores al 80% del AMI y *viviendas accesibles para (y restringidas para ser ocupadas por) hogares con ingresos menores del 60% del AMI).*

Viviendas de Accesibilidad Adicional. La OCD y la LRA buscan facilitar el desarrollo de viviendas accesibles para (y restringidas para ser ocupadas por) hogares con ingresos en el o menores al 20% de la media de ingresos del área (“AMI”), de aquí en adelante llamadas “Viviendas del 20% del AMI”, 30% del AMI, de aquí en adelante llamadas “Viviendas del 30% del AMI”, y 40% del AMI, de aquí en adelante llamadas “Viviendas del 40% del AMI”.

Apoyo de Vivienda Permanente (*Permanent Supportive Housing* - “PSH”). La OCD y la LRA también buscan facilitar el desarrollo de viviendas de apoyo permanente para una variedad de hogares, incluyendo personas con ingresos extremadamente bajos (30% del AMI y menor) que tengan discapacidades serias y a largo plazo y/o aquellas personas desamparadas y/o quienes se encuentran con mayores riesgos de convertirse en desamparados. La OCD y la LRA llevarán a cabo dos estrategias PSH:

La estrategia principal es un Programa de Reserva PSH, bajo el cual todas las propiedades que reciban los Créditos de la Zona GO 2007-2008 accederán a que el 5% de la cantidad total de unidades estén disponibles para clientes del PSH, quienes estarán apoyados por los servicios correspondientes (proporcionados por agencias locales que utilicen los fondos CDBG).

Una estrategia adicional será el desarrollo de propiedades PSH (en las cuales por lo menos el 15% de las unidades estarán designadas para los clientes del PSH). Los clientes del PSH estarán apoyados por los servicios correspondientes (proporcionados por medio de agencias locales y el patrocinador de la propiedad,

utilizando fondos CDBG). El Apoyo a la Vivienda Permanente es el mejor modelo práctico de vivienda "basado en evidencias", el cual proporciona unidades de vivienda de alquiler accesibles económicamente, en un entorno no institucional enlazado a los servicios de poyo flexibles con base en la comunidad. Se calcula que un número significativo de unidades PSH se crearán en urbanizaciones PSH debido a la prioridad brindada a través del QAP del LHFA y la disponibilidad de fondos adicionales para el Programa Piggyback. Asimismo, es bastante seguro que un gran número de unidades de PSH se crearán dentro de las urbanizaciones de Ingresos Mixtos, LIHTC de Accesibilidad Adicional y en las Zonas GO que no reciben CDBG, a través de la reserva requerida de por lo menos 5% de unidades en total.

Asimismo, según se describió anteriormente, el Programa Piggyback de acuerdo con la segunda asignación suplementaria de fondos (PL 109-234) - coloca un énfasis especial en la reparación de urbanizaciones de Viviendas Públicas y otras urbanizaciones de vivienda asistida de HUD que hayan sido afectadas por los huracanes Katrina y Rita. Este programa también tratará los retos especiales respecto a la vivienda que enfrentan las personas con discapacidades asegurándose que todos los edificios cumplan con la Sección 504. Asimismo, según se describió anteriormente, se requiere que todas las urbanizaciones LIHTC dentro de la serie 2007 y 2008 LIHTC de la Zona GO reserven por lo menos el 5 por ciento de sus unidades para ser utilizadas como Vivienda de Apoyo Permanente para personas con necesidades especiales.

Herramientas de Financiamiento
Para asistir a estos objetivos, la OCD hará que los siguientes tipos de asistencia económica se encuentren disponibles

Asistencia para Alquiler Basado en Proyectos de Louisiana – fondos de apoyo de operación estarán disponibles para las viviendas accesibles para los hogares con ingresos menores al 40% del AMI.
Subsidio Flexible para Ingresos Mixtos de Louisiana– apoyo económico para las urbanizaciones de Ingresos Mixtos.
Financiamiento del Déficit (GAP) de Accesibilidad Adicional de Louisiana – financiamiento del déficit para las urbanizaciones LIHTC de Accesibilidad Adicional, posiblemente incluyendo proyectos financiados por medio de bonos exentos de impuestos y LIHTCs.
Financiamiento del Déficit (GAP) de Apoyo de Vivienda Permanente de Louisiana – financiamiento del déficit para las urbanizaciones de Apoyo de Vivienda Permanente.
Fondos de Subvención para Servicios de Apoyo de Louisiana – subsidio para el costo de los servicios de apoyo para los ocupantes de las viviendas PSH.

La asignación de los dólares del Programa Piggyback entre estas opciones de financiamiento se determinará basándose en las respuestas obtenidas del QAP. A su vez, estas respuestas serán moldeadas por los costos de desarrollo y los costos de operación pronosticados para los proyectos de alquiler.

Para garantizar que las unidades creadas por medio del programa Piggyback se encuentren disponibles para los hogares que vuelven, el Estado requerirá que las inmobiliarias promuevan las unidades disponibles a través del Registro de Viviendas de Alquiler, disponible en Internet en www.LAHousingSearch.org.

Información Adicional

Información adicional respecto al Programa Piggyback podrá obtenerse en el documento del anteproyecto del programa publicado en el sitio de Internet de la Oficina de Desarrollo Comunitario en www.state.la.us/cdbg/DRactionplans.htm.

3.2 Fondos Otorgados a los Servicios para Viviendas de Apoyo

Louisiana utilizará los fondos CDBG y otros recursos económicos disponibles para prestar subsidio a los servicios de apoyo, aproximadamente para 3,000 unidades de Viviendas de Apoyo Permanente. El mecanismo principal para desarrollar estas viviendas es el programa Piggyback y cada una de las unidades de las Viviendas de Apoyo Permanente que se construyan por medio de este programa recibirán una asignación completa de fondos de servicios de apoyo Otros programas de HUD tales como la McKinney Vento Act, los Cupones de la Sección 8 Basados en Proyectos, los fondos de la Sección 811 y la Sección 202 podrían complementar los esfuerzos de apoyo.

Las unidades de vivienda de apoyo servirán a individuos y familias con necesidades importantes, pero lo que es más importante, a hogares de arrendatarios que regresan a Louisiana después de haber sobrellevado, muchas veces, los traslados traumáticos de un refugio a otro, a hoteles, a otros arreglos de vivienda temporal en otras ciudades. Las unidades de viviendas de apoyo también son necesarias para las familias e individuos que regresan y que sufren de discapacidades, para las personas frágiles de la tercera edad o que tienen algún otro tipo de necesidad especial.

El estado proporcionará $25,980,000 como un Segundo Fondo de subvención para los Servicios de Apoyo.

Este componente del programa y la utilización de los fondos CDBG para los servicios de apoyo se han propuesto al reconocer que el número de unidades de vivienda de apoyo que pueden crearse en Louisiana durante los próximos años estará altamente limitado debido a la escasez de fondos públicos y privados para los servicios de los residentes que se requieren.

3.3 Programa de Reparación de Pequeñas Propiedades de Alquiler

Antes del desastre, una gran porción de familias de bajos ingresos y otras familias trabajadoras vivían en propiedades de alquiler pequeñas – viviendas unifamiliares, "dobles" y edificios pequeños multifamiliares que eran propiedad y operados por propietarios de escala menor. Una cantidad considerable de estas propiedades se encontraban con seguro insuficiente o sin seguro y ya no estaban disponibles para ser ocupadas. El Estado ha desarrollado el Programa de Reparación de Pequeñas Propiedades de Alquiler para proporcionar asistencia económica para la reparación y/o reconstrucción de estas unidades de vivienda de alquiler de pequeña escala.[6]

Los propósitos principales de este programa de financiamiento son de permitir a las propiedades de alquiler de menor escala volver al mercado y al mismo tiempo limitar la cantidad de deuda (y por lo tanto los intereses de las deudas) requeridas para las propiedades para que los propietarios puedan cobrar rentas accesibles. La Enmienda a este Plan de Acción clarifica y actualiza la descripción del programa que fue publicado con anterioridad como parte de la Enmienda #1 del Plan de Acción de *Road Home*.

El Programa de Reparación de Pequeñas Propiedades de Alquiler, en base competitiva, proporcionará financiamiento a propietarios calificados que acuerden ofrecer apartamentos con rentas accesibles económicamente para que sean ocupados por hogares con bajos ingresos. Los subsidios se proporcionarán en una escala variable, con el subsidio mínimo otorgado a las unidades que se pongan a la disponibilidad con rentas accesibles del mercado (rentas accesibles para hogares con ingresos en o por debajo del 80% de la media) y la cantidad máxima del subsidio se otorgará a las unidades accesibles para familias con ingresos en o por debajo del 50% del AMI. Además de los incentivos en forma de fondos otorgados por proporcionar unidades accesibles en propiedades pequeñas de alquiler, el programa, siempre que resulte práctico, hará que existan fondos disponibles para mejorar el diseño de los edificios y hacer que las propiedades sean menos susceptibles a los daños que puedan causarse por eventos naturales.

Cada aplicación será examinada por aseguradores teniendo en cuenta los criterios de selección que serán desarrollados por el Estado y se basarán en los costos propuestos del proyecto. El Estado se reserva el derecho de negociar con los solicitantes con el fin de obtener los mejores resultados para cada proyecto y al mismo tiempo preservar los valiosos fondos de los incentivos.

A cambio de aceptar los incentivos económicos, se les requerirá a los propietarios

[6] El número de unidades a las que se prestará asistencia dependerá de la cantidad promedio del subsidio por unidad. En general, mientras más accesibles sean las rentas, más alto será el subsidio por unidad y será menor el número total de unidades que se les otorguen los fondos.

de las propiedades a aceptar limitaciones sobre las rentas (con cláusulas por la inflación) e ingresos de los arrendatarios por un periodo entre 3 y 20 años, para garantizar que las viviendas asistidas permanezcan siendo accesibles y ocupadas por familias con ingresos que correspondan a los varios niveles de las rentas accesibles. La cantidad de financiamiento CDBG disponible varía entre $10,000 a $100,000 por unidad (con los fondos más altos disponibles solamente en donde las circunstancias especiales justifiquen este nivel de asistencia). En general, las mayores cantidades por unidad estarán disponibles para los propietarios de las propiedades que acuerden ofrecer rentas más bajas para reflejar la cantidad más baja de ingresos por alquiler que estas propiedades recibirán y su capacidad más limitada de finalizar con el servicio de la deuda. La asistencia se ofrecerá como préstamos de pagos diferidos con un 0% de interés, pagadero únicamente al vender la propiedad o al no cumplir con las restricciones acordadas respecto a las rentas e ingresos de los hogares.

A diferencia del Programa de Asistencia para Propietarios de Viviendas *Road Home*, los fondos para el Programa de Reparación de Pequeñas Propiedades de Alquiler serán insuficientes para proporcionar a todos los propietarios de viviendas elegibles con dinero suficiente para reparar o reemplazar sus propiedades de alquiler. Los fondos para los préstamos se basarán en factores que incluyan, pero sin limitarse a lo siguiente:

- Propiedades que demuestren la capacidad de obtener financiamiento a tarifas del mercado equivalentes, si fuera necesario, para llevar a cabo las reparaciones y;
- Propiedades que sean las más rentables en cuanto a las reparaciones o reemplazos y que se encuentren ubicadas en áreas que cuenten con suficientes actividades de infraestructura y reurbanización.
- Se le dará prioridad a los propietarios a pequeña escala con base en Louisiana en donde los ingresos por rentas constituían una porción sustancial de los ingresos de los hogares y/o activos siempre y cuando estos propietarios inversionistas cumplan con los requisitos límite respecto a la capacidad necesaria de reparar o reemplazar y luego administrar sus unidades.
- Se le dará preferencia principal a proporcionar préstamos a ocupantes propietarios de propiedades de tres y cuatro unidades que regresen y que deseen reparar sus unidades de alquiler que fueron dañadas por las tormentas. Nota: Estos propietarios también podrán recibir una compensación prorrateada para propietarios de viviendas basada en la residencia del propietario.

Las propiedades elegibles incluyen:

- Propiedades de Alquiler Pequeñas
- Propiedades Pequeñas Ocupadas por sus Propietarios con una o más unidades de alquiler

El programa asistirá a edificios de una a cuatro unidades. Múltiples propiedades pequeñas que tengan el mismo dueño (ya sea que se encuentren dispersas o contiguas) podrían ser restauradas como un proyecto único y mayor si resultara práctico.

El Estado se encuentra comprometido a promover las oportunidades de los hogares con ingresos bajos y moderados de convertirse en propietarios de vivienda. La LRA y la OCD se encuentran trabajando con la Agencia de Finanzas de Vivienda de Louisiana (LHFA) y otras agencias socias para promover la utilización de fondos del programa HOME y otros recursos disponibles para fomentar las iniciativas de quienes se convierten en propietarios de vivienda por primera vez. Asimismo, el proceso de solicitud para el Programa de Reparación de Pequeñas Propiedades de Alquiler estará estructurado de manera que se logre acomodar la participación de posibles compradores de viviendas (incluyendo arrendatarios actuales) que se encuentran recibiendo la asistencia para compradores de viviendas a través de otros programas. Además, para poder asistir a más compradores de viviendas, el Estado podría desarrollar su propio programa piloto para proporcionar incentivos, no solo por reparar las propiedades de alquiler dañadas, si no por convertirlas en viviendas que sean ocupadas por sus propietarios. Por ejemplo, un Programa Piloto de Arrendamiento con Opción a Compra podría permitir al propietario vender la propiedad de alquiler unifamiliar o doble a un propietario de vivienda de ingresos bajos o moderados, en lugar de dar la casa en alquiler. El Programa Piloto de Asistencia para Compradores de Viviendas permitiría los hogares con ingresos bajos y moderados comprar propiedades unifamiliares o dobles que alguna vez fueron de alquiler que no hayan sido reparadas y hacer que la vivienda siga el proceso de reparación. Crear compradores por primera vez de una vivienda sería una prioridad, pero el programa piloto también podría servir a los compradores que anteriormente hayan sido dueños de su hogar. Los propietarios de viviendas que ejecuten la opción de “venta” o “traslado” bajo el Programa para Propietarios de Viviendas *Road Home* no son elegibles para recibir asistencia económica adicional por parte del Estado a través de estos programas pilotos. Los programas pilotos se extenderán si utilizan exitosamente los fondos del presupuesto del Programa de Asistencia para Pequeñas Propiedades de Alquiler así como de otras fuentes que puedan estar disponibles.

Los participantes de los programas pilotos, así como los ocupantes propietarios de pequeñas propiedades de alquiler podrían tener acceso a asesores expertos en finanzas y construcción para asistirlos en el refinanciamiento y reconstrucción, o si lo desean, para vender sus propiedades a las inmobiliarias utilizando otros programas diseñados para proporcionar viviendas accesibles económicamente.

Para cumplir con las directrices del programa de Subvención en el Bloque de Desarrollo Comunitario, los fondos del programa de Reparación de Pequeñas Propiedades de Alquiler podrían utilizarse para apoyar a la reconstrucción, en donde se considere que sea una alternativa más factible para la restauración en virtud de

los daños causados a la propiedad existente y la necesidad de lograr que la estructura terminada sea menos susceptible a los daños que podrían ser causados por los huracanes u otros actos de la naturaleza.

Los fondos del Programa de Reparación de Pequeñas Propiedades de Alquiler se distribuirán geográficamente (por Subdivisión Administrativa) en proporción directa al número de unidades de alquiler dañadas por los Huracanes Katrina y Rita, basándose en la clasificación FEMA de Unidades de Alquiler que sufrieron Daños "Mayores" o "Severos". Las solicitudes para recibir la asistencia serán clasificadas primero según la Subdivisión Administrativa y luego calificadas. Las reservaciones de los fondos se entregarán por Subdivisión Administrativa a cada proyecto que cumpla con la clasificación límite mínima, hasta el número de proyectos que puedan otorgárseles los fondos dentro del dinero asignado a la Subdivisión Administrativa. Si hubieran fondos no asignados restantes dentro de la asignación de una División Administrativa después que a todos los proyectos que hayan obtenido la calificación mínima se les hayan entregado los fondos en una sola serie, estos fondos podrían ser "reasignados" a proyectos calificados dentro de otras Subdivisiones Administrativas elegibles. Sin embargo, estos fondos se le "cobrarán" a la Subdivisión Administrativa que los reciba de entre su asignación total y por lo tanto no reducirán la cantidad total que se encontraba disponible para la Subdivisión Administrativa que se quedó corta respecto a las solicitudes.

4. INFRAESTRUCTURA

En la siguiente narrativa, el Estado de Louisiana describe cómo su Plan de Acción le da prioridad al desarrollo y reconstrucción de la infraestructura y describe las actividades que se llevarán a cabo.

Louisiana ha sufrido pérdidas severas en su infraestructura. Existe un enorme espacio que llenar para devolver la infraestructura básica al nivel estatal y local para poder proporcionar los servicios básicos necesarios. Para ayudar a alcanzar algunas de las necesidades que aún no se han podido satisfacer, se planea utilizar $1,187,500,000 en actividades de infraestructura a nivel estatal y local. El Apéndice 2 del Primer Plan de Acción de Louisiana brinda el detalle del grado de las necesidades que existen post huracanes respecto a la infraestructura.

Infraestructura de Emergencia del Gobierno Local

Actividad Elegible	Establecimientos Públicos 105(a)(2) y (9)
Objetivo Nacional	Ingresos bajos a moderados, eliminación de daños, necesidad urgente
Cantidad para la Actividad	$95 millones

De los $1,187,500,000, se planea utilizar una asignación inicial de $95,000,000 en el Programa de Emergencia de Infraestructura del Gobierno Local. Este programa proporcionará a los gobiernos locales el equivalente requerido FEMA para los proyectos de emergencia de infraestructura. El método de distribución será en el orden en que sea solicitado. A medida que FEMA apruebe los proyectos de asistencia pública, el Estado distribuirá los fondos para el equivalente local para estos proyectos si se cumple con las siguientes directrices:

1. Que los fondos a proporcionarse sean para casos de necesidades de emergencia (a determinarse por el Estado);
2. Que los fondos a proporcionarse sean el equivalente para proyectos elegibles para la Asistencia Pública FEMA;
3. Que los fondos sean proporcionados a las subdivisiones administrativas que hayan adoptado las elevaciones base contra inundaciones de las Directrices FEMA de Recuperación por Inundaciones;
4. Que los fondos sean proporcionados a las subdivisiones o comunidades que hayan adoptado, implementado o se encuentren en proceso de implementar los nuevos estándares del código de construcción a nivel estatal adoptado en la 1era Sesión Extraordinaria de la Legislatura de Louisiana 2005;
5. Que los fondos sean proporcionados a comunidades para proyectos recomendados por medio de un amplio proceso comunitario de planificación; y

6. Que los proyectos que reciban los fondos sigan el mejor diseño para el cumplimiento de servicios teniendo en cuenta los cambios de la población y las circunstancias que han cambiado para muchas de las comunidades de Louisiana.

Cada proyecto al que se le brinde la subvención cumplirá con uno de los tres objetivos nacionales. Hasta que se reciban las solicitudes y se den a conocer las áreas de servicio y los beneficiarios, no se podrán determinar los objetivos nacionales específicos.

Esta actividad se considera como una actividad de poco riesgo. El monitoreo se llevará a cabo de acuerdo con el plan de monitoreo adjunto. (Apéndice 6)

Programa de Infraestructura de Edificios Estatales

Actividad Elegible	Establecimientos Públicos 105(a)(2) y (9)
Objetivo Nacional	Ingresos bajos a moderados, eliminación de daños, necesidad urgente
Cantidad para la Actividad	$142,500,000

Aproximadamente 1,500 de los edificios estatales fueron dañados por los Huracanes Katrina y Rita. Se calcula que los daños tanto para los edificios como sus contenidos es aproximadamente de $1.8 mil millones. El seguro cubrirá aproximadamente $300 millones de dichas pérdidas dejando $1.5 mil millones que no estarán cubiertos por el seguro. Los fondos FEMA bajo las estipulaciones de la Ley Stafford y las declaraciones presidenciales cubrirán el 90% de dichas pérdidas no aseguradas, lo cual deja una brecha de $150 millones en un momento en que la base de impuestos del Estado ha sido impactada severamente. $142.5 millones de los fondos CDBG se utilizarán para proporcionar el equivalente de FEMA para dichos establecimientos.

Es imposible reparar los 1,528 establecimientos dañados al mismo tiempo. No existen suficientes diseñadores ni contratistas para reparar los $1.8 mil millones de daños inmediatamente. Debido a esto, el Estado ha desarrollado un proceso para determinar cuáles son las prioridades y el programa a seguir para que los edificios sean devueltos a su normalidad. Un esquema de decisiones se desarrolló y partiendo de éste, un plan para la restauración de los establecimientos estatales. Para poder comenzar con este proceso primero tuvimos que desarrollar una base de datos, o un listado, de todos los establecimientos dañados, y crear cálculos de los costos de la reparación de dichos daños. Debe comprenderse que estos son cálculos iniciales y los costos reales por las reparaciones podrían variar dependiendo de las licitaciones y de los daños ocultos, no previsto y no anticipados que podrían aparecer una vez que se hayan iniciado las reparaciones.

Luego de desarrollar el listado de los establecimientos dañados, se desarrolló un sistema para establecer prioridades. El personal de Control y Planificación de Establecimientos (Facility Planning and Control – FP&C) en el DOA desarrolló un esquema de decisiones que fue aprobado por el Comité Legislativo Conjunto del Presupuesto (Joint Legislative Committee on the Budget). El esquema de decisiones se basó en la comprensión de la FP&C respecto a los establecimientos, agencias y programas que operaban dentro de los edificios afectados. El siguiente, es un resumen del proceso de toma de decisiones y la aplicación del esquema de decisiones:

Lo primero que se consideró fue el nivel de importancia de dichos edificios y si son símbolos de nuestro estado, o son reconocidos como artefactos culturales o históricos. Se consideró que la reparación de dichos establecimientos sería de importancia para emitir un mensaje al mundo y a nuestros ciudadanos que comunique que Louisiana está en proceso de volver. Así que esta fue la primera pregunta formulada y respondida. Aquellos establecimientos que se clasificaran dentro de este criterio se convirtieron en proyectos de Prioridad 1.

El segundo tipo de establecimiento que se consideró fueron aquellos establecimientos que albergaran funciones básicas y necesarias del gobierno estatal. (Funciones obligadas por la ley, seguridad pública, servicios de protección de la salud, educación y encarcelación) Las siguientes preguntas fueron formuladas: “¿De qué se encarga el gobierno?” “¿Por qué existe el gobierno?” Estos establecimientos entran en la Prioridad 2 si no se inundaron y en la Prioridad 3 si se inundaron. Se consideró que era importante determinar si se deberían restaurar estos establecimientos que se encontraban con riesgo de inundarse nuevamente antes de restaurar aquellos que no se encontraban en riesgo o no. Dichos establecimientos que no se encuentran en una zona especial con riesgo de inundación fueron colocados entre los primeros de la categoría de la Prioridad 2, mientras que aquellos con riesgo de inundarse se colocaron en lo último de la categoría de la Prioridad 2 . Se respondió a la pregunta que cuestionaba si el establecimiento alberga un programa esencial para el gobierno estatal. Si la respuesta fue no, entonces éste permaneció en el lado izquierdo del esquema de decisiones. Si la respuesta fue sí, entonces pasó a la derecha y finalmente se colocó ya sea en la Prioridad 2 o en la Prioridad 3.

El siguiente nivel del esquema de decisiones se basó en la pregunta, “¿El establecimiento promueve el desarrollo económico?” (Aquellos establecimientos que promovían el traslado de la industria o que promovieran el turismo). Si la respuesta fue no, el establecimiento permaneció en el lado izquierdo del esquema de decisiones. Si la respuesta fue sí, el establecimiento/edificio pasó al lado derecho y finalmente se colocó en la Prioridad 4, si no se encontraba en la Zona Especial con Riesgo de Inundaciones, y Prioridad 5, si encontraba dentro de la Zona Especial con Riesgo de Inundaciones.

El siguiente nivel de la toma de decisiones se relaciona con los establecimientos que generan fondos para sí mismos. La pregunta formulada fue "¿El establecimiento cuenta con la importancia histórica?" (Más de 45 años de edad, sitio de un evento histórico, estilo arquitectónico significativo y/o único o de naturaleza educativa.) Si la respuesta fue no, el establecimiento permaneció en el lado izquierdo del esquema de decisiones. Si la respuesta fue sí, el establecimiento/edificio pasó al lado derecho y finalmente se colocó en la Prioridad 8, si no se encontraba en la Zona Especial con Riesgo de Inundaciones, y Prioridad 9, si encontraba dentro de la Zona Especial con Riesgo de Inundaciones.

El siguiente nivel en la toma de decisiones se relacionó a la importancia histórica de los establecimientos. La pregunta formulada fue: "¿El establecimiento genera ganancias que lo soportan completamente?" (Reúne tarifas por otros métodos de ingresos generados por sí mismo). Si la respuesta fue no, el establecimiento permaneció en el lado izquierdo del esquema de decisiones. Si la respuesta fue sí, el establecimiento/edificio pasó al lado derecho y finalmente se colocó en la Prioridad 6, si no se encontraba en la Zona Especial con Riesgo de Inundaciones, y Prioridad 7, si encontraba dentro de la Zona Especial con Riesgo de Inundaciones.

El primer nivel del proceso produjo que se establecieran prioridades entre todos los establecimientos a nivel del programa. Entonces fue necesario establecer prioridades más a fondo en base a cada edificio, al responder a las preguntas para cada edificio a nivel del sitio. Las siguientes preguntas fueron hechas acerca de nosotros y a las agencias de usuarios o consejos de administración de las instituciones, "¿Dentro del edificio se llevan a cabo funciones que son esenciales para la misión de la institución, programa o actividad?" Entonces se discutió la importancia de cada edificio a medida que se relaciona con la misión de la agencia, programa o actividad. También se discutió dentro de todos los grupos el potencial para la consolidación, ubicaciones alternativas para los programas y actividades si la restauración se retrasara. Esta información permitió el refinamiento de la lista de prioridades.

Entonces, el listado se presentó en orden de prioridades ante el Comité Legislativo Conjunto del Presupuesto y consecuentemente aprobado por el comité. Para ver el listado de prioridades consulte el Apéndice 7, y el Apéndice 8 para ver una explicación más completa del esquema de decisiones.

Cada proyecto al que se le brinde la subvención cumplirá con uno de los tres objetivos nacionales. Hasta que se reciban las solicitudes y se den a conocer las áreas de servicio y los beneficiarios, no se podrán determinar los objetivos nacionales específicos.

El Estado ha desarrollado procedimientos altamente completos para asegurarse que cada proyecto al que se le brinde la subvención cumpla con las normas del programa CDBG de HUD. El Estado verificará la calificación de cada proyecto dentro del listado predeterminado de prioridades y se asegurará que los proyectos cumplan con uno de los

tres objetivos nacionales. El Estado también se asegurará que cada proyecto sea elegible para recibir los fondos FEMA arriba mencionados. El Estado verificará que cada proyecto haya recibido la autorización ambiental por parte de FEMA antes de comenzar cualquier actividad de construcción.

El Estado repasará el proceso utilizado para contratar al arquitecto y/o ingeniero en cada proyecto y verificará y documentará que la persona/firma contratada no se encuentre dentro del Listado de Terceros Excluidos. El Estado también se asegurará que el contrato por servicios profesionales incluya todas las cláusulas complementarias y condiciones requeridas.

El Estado repasará el paquete de la licitación del proyecto y se asegurará que se incluyan todas las cláusulas y condiciones requeridas, las Estipulaciones Federales de los Estándares de Mano de Obra (Federal Labor Standards Provisions), las decisiones actuales sobre salarios, etc. El Estado asistirá a una conferencia pre-licitación y la apertura de la licitación según se requiera. El Estado obtendrá una copia de las tabulaciones de la licitación y verificará y documentará la elegibilidad del contratista seleccionado, a través del sistema federal con el Listado de Terceros Excluidos. El Estado asistirá a una conferencia pre-construcción para asegurarse que todos los formularios de Igualdad de Oportunidades y certificaciones se firmen por parte del contratista principal y por todos los sub-contratistas, así como para proporcionarles a estos contratistas un listado de los trabajadores elegibles que se haya obtenido del Departamento del Trabajo del Estado. Este listado ayudará al contratista a cumplir con la Sección 3 de los requisitos sobre los objetivos de contratación. En esta conferencia, el Estado también explicará los requerimientos de los Estándares de la Mano de Obra respecto a los honorarios semanales y los informes diarios sobre las inspecciones.

El Estado repasará las nóminas presentadas, los formularios de los nuevos empleados y los actuales, formularios de autorización de las deducciones de nómina, etc., y conducirá entrevistas de los empleados y efectuará visitas al sitio donde se realicen los proyectos cuando sea necesario. Durante la revisión de nóminas, el Estado se asegurará que los requerimientos de la Ley Davis-Bacon y Horas Laborales Contratadas y Estándares de Seguridad (Davis-Bacon and Contract Work Hours and Safety Standards Act - CWHSSA) se hayan cumplido y se asegurará que se efectúe el pago por indemnización cuando sea necesario. El Estado también repasará y procesará los formularios de Solicitud de Pago (Request For Payment - RFP) y la documentación que los respalde, y revisará las órdenes de cambio de la razonabilidad de obligaciones y consistencia con el ámbito de trabajo relacionado con el proyecto.

El Estado preparará el Informe Final de Cumplimiento de Salarios, aceptará gravámenes limpios, efectuará los pagos finales y emitirá los Certificados de Aceptación del Trabajo.

Infraestructura de Emergencia del Gobierno Local

El Estado ha modificado las Actividades de Emergencia del Gobierno Local, las cuales fueron descritas anteriormente. De los $1,187,500,000 que se reservaron para las actividades relacionadas con la infraestructura, inicialmente se reservaron $95 millones para las actividades de Emergencia relacionadas a la Infraestructura del Gobierno Local. Debido a las consultas con el gobierno local y a los comentarios recibidos por parte de los gobiernos locales, el Estado ha solicitado que se asignen $500 millones adicionales para esta actividad.

Además del equivalente de los fondos elegibles FEMA de Asistencia Pública (Public Assistance – PA), el Estado quisiera ampliar el uso de estos fondos para que se incluya el equivalente no federal de los fondos FEMA del Programa de Subvención para la Mitigación de Riesgos (Hazard Mitigation Grant Program - HMGP).

El Estado también quisiera ampliar el programa para pagar por las reparaciones que no son elegibles bajo el programa de subvención PA de FEMA, incluyendo, pero sin limitarse a daños no cubiertos con suficiente seguro o sin seguro, deducibles de seguros y mejoras para el cumplimiento del código, si el estado y las entidades del gobierno local determinan que éstos son críticos para continuar con la entrega y/o protección de los servicios públicos vitales, de acuerdo con los criterios establecidos por la LRA. Estos criterios deberán tomar en consideración las áreas en las que los daños causados por los huracanes hayan sido más severos.

Los gastos del programa para los programas de equivalencia de PA de FEMA deberán cumplir con las siguientes directrices:

1. Los fondos son proporcionados como equivalencia para los proyectos elegibles para recibir Asistencia Pública de FEMA;
2. Para las solicitudes para la equivalencia del programa PA de FEMA, a los proyectos deberán habérseles asignado un número de proyecto de campo FEMA por parte del encargado de proyectos, en o antes del 29 de agosto de 2006;
3. Los fondos a ser proporcionados serán utilizados para casos que cuenten con necesidades críticas. (A determinarse por el Estado);
4. Que los fondos sean proporcionados a las subdivisiones administrativas que hayan adoptado las elevaciones base para casos de inundaciones más recientes que se encuentren disponibles de las Directrices para la Recuperación por Inundaciones FEMA, a menos que se hayan establecido excepciones por parte de la LRA basadas en alternativas razonables en donde no se haya disminuido la seguridad;
5. Que los fondos sean proporcionados a las subdivisiones o comunidades que hayan adoptado, implementado o se encuentren en proceso de implementar los nuevos estándares del código de construcción a nivel estatal adoptado en la 1er Sesión Extraordinaria de la Legislatura de Louisiana 2005;

6. Que los fondos sean proporcionados a comunidades para proyectos recomendados por medio de un amplio proceso comunitario de planificación; y
7. Que los proyectos que reciban los fondos sigan el mejor diseño para el cumplimiento de servicios teniendo en cuenta los cambios de la población y las circunstancias que han cambiado para muchas de las comunidades de Louisiana.
8. Que los proyectos demuestren que están utilizando la manera más eficiente y rentable para reconstruir la infraestructura, o que el solicitante ha considerado métodos alternativos para la reconstrucción para lograr la mayor eficiencia de la infraestructura para servir tanto las necesidades locales como regionales de la comunidad como resultado de las reparaciones o reconstrucción llevadas a cabo con la Asistencia Pública; y
9. Que cada proyecto de infraestructura considere y/o propone un plan de mitigación para minimizar los daños en caso de futuras inundaciones o huracanes.

Los gastos del programa sobre proyectos que no son elegibles para recibir los fondos PA de FEMA deberán cumplir con las siguientes directrices:

1. Los proyectos demuestran que no son elegibles para recibir PA u otros fondos de cualquier otra fuente;
2. Los proyectos obtienen rendimientos sustanciales de la inversión (Return on investment – ROI);
3. Que los fondos a proporcionarse sean utilizados para casos con necesidades críticas basadas en que cumplen con los criterios desarrollados por la LRA respecto a la utilización de estos fondos limitados;
4. Que los fondos sean proporcionados a las subdivisiones administrativas que hayan adoptado las elevaciones base para casos de inundaciones más recientes que se encuentren disponibles de las Directrices para la Recuperación por Inundaciones FEMA, a menos que se hayan establecido excepciones por parte de la LRA basadas en alternativas razonables en donde no se haya disminuido la seguridad;
5. Que los fondos sean proporcionados a las subdivisiones administrativas o comunidades que hayan adoptado, implementado o se encuentren en proceso de implementar los nuevos estándares del código de construcción a nivel estatal adoptado en la 1er Sesión Extraordinaria de la Legislatura de Louisiana 2005;
6. Que los fondos sean proporcionados a comunidades para proyectos recomendados por medio de un amplio proceso comunitario de planificación; y
7. Que los proyectos que reciban los fondos sigan el mejor diseño para el cumplimiento de servicios teniendo en cuenta los cambios de la población y las circunstancias que han cambiado para muchas de las comunidades de Louisiana.
8. Que los proyectos demuestren que están utilizando la manera más eficiente y rentable para reconstruir la infraestructura, o que el solicitante ha considerado métodos alternativos para la reconstrucción para lograr la mayor eficiencia de la infraestructura para servir tanto las necesidades locales como regionales de la

comunidad como resultado de las reparaciones o reconstrucción llevadas a cabo con la Asistencia Pública; y

9. Que cada proyecto de infraestructura considere y/o propone un plan de mitigación para minimizar los daños en caso de futuras inundaciones o huracanes.

Se creará un Equipo de Calificación para la evaluación de proyectos propuestos que no sean elegibles para FEMA basándose en el criterio establecido por la LRA. El Equipo de Calificación estará formado por representantes de la Oficina del Gobernador, la LRA, la Oficina de Desarrollo Comunitario y representantes legislativos nombrados por el Presidente de la Cámara de Representantes y el Presidente del Senado. Este equipo calificará todas las solicitudes recibidas y recomendará los proyectos que recibirán los fondos.

De los $595 millones que actualmente se han asignado a esta actividad, $200 millones serán reservados para la Infraestructura de la Educación Primaria y Secundaria. Trabajando junto con la LRA, el Departamento de Educación desarrollará los criterios en base a las necesidades para establecer prioridades para la asignación de fondos a los distritos escolares. Estos fondos pasarán a los distritos escolares afectados a través de la Oficina de Desarrollo Comunitario. Las escuelas que se reparen o reconstruyan deberán demostrar que han tomado en consideración los objetivos específicos educativos y de reparación para construir mejores establecimientos. Asimismo, los planes de reconstrucción tratarán las prioridades de planificación comunitaria local, incluyendo oportunidades para el uso compartido de los establecimientos escolares con otras agencias, tales como las bibliotecas.

Según se indicó en el plan de acción inicial, cada proyecto al que se le brinde la subvención cumplirá con uno de los tres objetivos nacionales. Hasta que se reciban las solicitudes y se den a conocer las áreas de servicio y los beneficiarios, no se podrán determinar los objetivos nacionales específicos.

Esta actividad se considera como una actividad de poco riesgo. El monitoreo se llevará a cabo por medio del personal de la Oficina de Desarrollo Comunitario de acuerdo con el Plan de Monitoreo de las Infraestructuras.

Descripción de Daños Físicos a la Infraestructura de Empresas de Servicios

Las tormentas causaron daños sin precedentes a la infraestructura de los sistemas eléctricos y de gas en el Estado de Louisiana, especialmente en Nueva Orleans. El grado de los daños causados a la infraestructura de las empresas de servicios fue sustancialmente más severo debido a las inundaciones causadas por el fallo por parte del sistema federal de diques. El daño causado a la infraestructura de Entergy New Orleans, Inc. (ENO), servicio público regulado bajo la responsabilidad de la Ciudad y encargado

por proporcionar tanto los servicios de electricidad y gas natural en la Ciudad de Nueva Orleans, fue extenso.

El daño causado a la infraestructura del servicio eléctrico incluyó:

- Todas las líneas de transmisión quedaron sin corriente, 78 torres de transmisión sufrieron daños significativos;
- Todas las 22 subestaciones eléctricas quedaron fuera de servicio. Doce de las 22 subestaciones se inundaron y resultaron con daños moderados a severos por las inundaciones y
- Los establecimientos de distribución eléctrica sufrieron daños severos causados por las tormentas y las inundaciones: aproximadamente 2,300 tramos de conductores, cubriendo 95 millas (o el 76% del total de 125 líneas-milla), más de 1,700 postes y más de 3,100 travesaños requirieron ser reemplazados.

El daño causado a la infraestructura del servicio de gas natural incluyó:

- 12 de las 13 compuertas operacionales de la ciudad (por ejemplo, conexiones de los gasoductos de alta presión a las líneas de distribución de baja presión de la ciudad) sufrieron daños;
- Aproximadamente cuatro millones de galones de agua salada ingresaron al sistema de distribución de gas natural, inundando aproximadamente el 60 por ciento del sistema y causando daños catastróficos a: aproximadamente 257 millas de tuberías de hierro fundido; 277 millas de acero de baja presión y 310 millas de acero de alta presión estuvieron sujetos a la infiltración de agua salada; y más de 1,400 millas (de aproximadamente 2,500 millas) de líneas de servicio de gas estuvieron sujetas a la infiltración de agua salada; y
- Más del 80% de los contadores y reguladores de gas natural fueron destruidos.

Entergy New Orleans (ENO) calculó que aproximadamente el 10 por ciento del daño total causado a la infraestructura del servicio eléctrico y de gas natural fue causado por las tormentas, con el 90 por ciento debido a las inundaciones posteriores causadas por el fallo del sistema federal de diques que estaba diseñado para proteger a Nueva Orleans.

Estatus de los Esfuerzos para la Restauración de la Infraestructura de los Servicios: Entergy New Orleans (ENO) organizó un programa agresivo para reestablecer el servicio eléctrico y del gas natural. ENO contrató a más de 1,800 empleados de otras compañías de servicios para acelerar el programa de restauración. El servicio de electricidad de cargas críticas fue reestablecido a mediados de octubre de 2005, luego de la eliminación

de las aguas provenientes de la inundación. El servicio para todas las áreas ocupadas dentro de la Ciudad fue reestablecido a finales del 2005. Sin embargo, el nivel de redundancia del sistema no ha sido reestablecido a los niveles pre-Katrina, la inundación podría reducir el ciclo de vida operacional de cierto equipo tal como los protectores y transformadores de las redes. El servicio de gas natural ha sido reestablecido exceptuando en varias áreas, incluyendo Lake Catherine y áreas pequeñas de la región de 9th Ward y Lakeview. Sin embargo, las interrupciones de servicio ocurren a causa de las cantidades residuales de agua dentro del sistema de distribución de gas. Asimismo, el sistema de distribución de gas sufrió de corrosión significativa, lo cual requerirá del reemplazo temprano de 844 millas de tuberías de gas inundadas, que se llevará a cabo a partir del 2007. También se requerirá de monitoreo adicional y de niveles más altos de mantenimiento preventivo para las tuberías de gas pendientes de reparación.

Costo por la Restauración y Reconstrucción de la Infraestructura: La ENO calcula que el costo total por la restauración de la infraestructura y la reconstrucción del sistema de gas natural será de $842 millones, de los cuales, $250 millones podrían ser reembolsados por medio del seguro, dejando un costo neto total de $592 millones. La LRA contrató a Navigant Consulting, Inc. para que realizara la revisión preliminar de estos cálculos. El análisis de Navigant identificó que $638 millones de los $842 están relacionados a la restauración y reconstrucción de la infraestructura del sistema de distribución de gas. **Después de la compensación de aproximadamente $250 millones desembolsados por el seguro, las necesidades no cubiertas para la restauración y reconstrucción de la infraestructura serán de $388 millones.** A continuación se muestra el detalle de los cálculos sobre los costos:

Costos para la Restauración y Reconstrucción de la Infraestructura Utilizada para el Servicio Eléctrico y de Gas Natural de Nueva Orleans y Otros Costos Relacionados [*]	
	$ Millones
Restauración de la Infraestructura del Servicio Eléctrico	160.9
Restauración de la Infraestructura del Servicio de Gas Natural	121.8
Reconstrucción para el Servicio de Gas Natural (a partir del 2007)	355.0
Total por Restauración y Reconstrucción	637.7
Menos: Reembolso del Seguro Estimado	(250.0)

[*] Fuente: Presentación de Navigant Consulting, Inc. a la Autoridad de Recuperación de Louisiana, 12 de octubre de 2006, basado en cálculos proporcionados por Entergy New Orleans, Inc.

Total Neto	**387.7**

Disponibilidad de la Asistencia CDBG: P.L. 109-148 proporcionó $11.5 mil millones para los estados de Mississippi, Louisiana, Alabama, Florida y Texas a través del Programa de Subvención en el Bloque de Desarrollo Comunitario (CDBG) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de E.E.U.U. Louisiana recibió $6.2 mil millones de dichos fondos. El Congreso asignó $4.2 mil millones en fondos CDBG adicionales para Louisiana en P.L. 109-234.

Este dinero ha sido designado para la "asistencia por desastres, la recuperación a largo plazo y la restauración de la infraestructura de las áreas más afectadas y dañadas en relación a las consecuencias ocasionadas por los huracanes en el Golfo de México en el 2005." La legislación también otorgó la autoridad al Gobernador para nombrar a una entidad o entidades para que administraran la asignación de fondos del estado. Asimismo, la legislación concede al Secretario una autoridad más amplia de desistimiento para la aplicación de estos fondos CDBG adicionales, para que pueda facilitarse la asistencia necesaria para la recuperación.

Como un objetivo para la inversión de esta asistencia suplementaria CDBG, la Gobernadora Kathleen Babineaux Blanco ha establecido como prioridad el desarrollo de viviendas, la reparación de la infraestructura y el desarrollo económico. Los fondos CDBG se encuentran disponibles para el Estado, sujetos a la aprobación de los planes de acción por parte de HUD, los cuales describen cómo se utilizarán los fondos. A la Autoridad de Recuperación de Louisiana (LRA) se le ha otorgado la responsabilidad legal, por parte del Gobernador y de la Legislatura de Louisiana, para elaborar las políticas y los planes de acción para los fondos CDBG. La Oficina de Desarrollo Comunitario (OCD) de Louisiana, la agencia que maneja el Programa CDBG anual del Estado, administrará el programa de recuperación de CDBG suplementarios.

Para promover la planificación sensata de la recuperación a corto y largo plazo a nivel estatal y local, la LRA ha creado grupos de trabajo que investigan y reportan cuáles son las necesidades para la reurbanización de las subdivisiones administrativas más perjudicadas de Louisiana.

Asignación de Fondos CDBG Recomendada para la Restauración y Reconstrucción de la Infraestructura de los Servicios: El 12 de octubre de 2006, el Consejo de la LRA aprobó la Resolución de asignar $200 millones de fondos CDBG para los gastos que la ENO haya incurrido, y que continuará incurriendo para el reestablecimiento de los servicios de gas natural y eléctrico para los residentes de Nueva Orleans, para así mitigar los extraordinarios niveles de los incrementos de tarifas que de otra manera se hubieran trasladado a quienes pagan por el servicio de gas y electricidad de Nueva Orleans. Los $200 millones aprobados por el Consejo de la LRA forman parte de los $1.1875 mil millones reservados para la infraestructura local y estatal dentro del primer Plan de

Acción. La Enmienda a este Plan de Acción establece el criterio para el Plan de Acción de Mitigación para los Contribuyentes. Asimismo, el Estado se comprometió a trabajar con la delegación del Congreso, el Ayuntamiento y los gobiernos locales, intereses comerciales y otros para buscar fondos federales adicionales para cubrir los costos futuros por la reparación del sistema del gas natural los cuales se deben en su mayoría a la infiltración de agua salada a consecuencia del fallo del sistema de diques del gobierno federal.

Mitigación para el Contribuyente

La repoblación de Nueva Orleans y la recuperación relacionada a esto son necesarias para Louisiana, la región de la Costa del Golfo y la nación en general:

- El área metropolitana estadística de Nueva Orleans Pre-Katrina (metropolitan statistical area - MSA) constituía más de 1/3 de la población de Louisiana;:

- Nueva Orleans es un puerto estratégico de E.E.U.U. y para el comercio internacional relacionado con éste;

- Nueva Orleans y la región Sur de Louisiana son clave para la asegurar las necesidades de energía de E.E.U.U., al proporcionar servicio de producción de gas natural y petróleo al exterior, refinamiento de petróleo y sistemas de distribución de productos petroleros y de gas natural que proporcionan el suministro a las regiones de mayor consumo del país.

Como resultado directo del Huracán Katrina y las inundaciones posteriores que continuaron por semanas, las infraestructuras de ENO y otros proveedores de servicios de Louisiana sufrieron de daños sin precedentes dentro de la industria de servicios públicos. Porciones significativas de la infraestructura del servicio eléctrico y de gas fueron dañadas o destruidas por la tormenta y las inundaciones. Esta destrucción trajo como consecuencia interrupciones del servicio extensas para los comercios y las comunidades residenciales a través de Louisiana.

La restauración y reconstrucción de las infraestructuras del servicio eléctrico y del gas natural son un paso necesario para la recuperación de Nueva Orleans. El servicio eléctrico se ha convertido en un ingrediente esencial para el estilo de vida americano. Un hogar no se encuentra completo sin que exista una fuente fiable de electricidad para apoyar al patrimonio familiar. Los estadounidenses gastan más de $200 mil millones de dólares anualmente en electricidad.

Los comercios y residentes que regresan tienen la necesidad primordial de poder contar con los servicios confiables y accesibles.

El costo por el servicio eléctrico y de gas es un costo operacional principal de propiedad que aparece dentro de cada presupuesto familiar. Para los residentes que desean volver a Nueva Orleans, los gastos por servicios son un costo principal de propiedad de la vivienda, junto con las cuotas para la vivienda (hipotecas o rentas) e impuestos sobre la propiedad. Los esfuerzos para la recuperación de las viviendas y negocios deben tomar en cuenta los costos por los servicios públicos. La contribución de los servicios públicos para el desarrollo económico y la fortaleza de los esfuerzos relacionados a la vivienda fue analizada en detalle en varios estudios que fueron entregados a la LRA por parte de ENO.[7]

Según se requiere por la ley de Louisiana, los costos incurridos prudentemente para la prestar servicios de emergencia y temporales y para reconstruir la infraestructura dañada para los servicios permanentes, no se encuentran cubiertos por los proveedores de seguro, y después de ser aprobados por el Ayuntamiento de Nueva Orleans, se trasladarán a los contribuyentes. Los costos por los servicios para los residentes de Nueva Orleans se verán incrementados sustancialmente si no se asigna la asistencia para mitigar los costos por la restauración y reconstrucción relacionadas con los servicios.

Para sufragar los costos por causa de la preparación para y las reparaciones y restauraciones de los servicios relacionadas con el Huracán Katrina que se trasladarían a los ciudadanos, quienes ya han sufrido pérdidas significativas, el Estado pretende mitigar dichos costos y la carga final de los contribuyentes.

El objetivo del Plan de Mitigación para los Contribuyentes es proteger a los clientes comerciales y residenciales de tener que cargar con los costos completos de la restauración y reconstrucción de la infraestructura de los servicios. $200 millones en fondos serán asignados por medio de este programa y para contrarrestar tales costos establecidos ya que podrían ser la responsabilidad de los contribuyentes.

El análisis preparado por Navigant Consultig, Inc. para la LRA confirmó que los costos netos (después del seguro) para la restauración y reconstrucción de la infraestructura del servicio eléctrico y del gas natural, si no son mitigados por medio de la aplicación de los fondos CDBG, serán recuperados a través de las tarifas y añadidas a las facturas de los clientes. **Navigant calculó que la aplicación de $200,000,000 de fondos CDBG evitarán un incremento anual recurrente de $23,943,500 en requisitos sobre los ingresos que se recuperarán por medio de las tarifas.** Estos costos representan el

[7] Tres análisis económicos conducidos por la ENO respaldan esta conclusión. El Sr. Gregory Rigamer presentó un informe titulado “Housing Needs and Recovery Perspectives in the Post-Katrina and Rita Era” (Las necesidades de vivienda y las perspectivas en la era post-Katrina y Rita). El Sr. Rigamer es un asesor administrativo y un experto en la planificación urbana que es el Director Ejecutivo de GCR and Associates. El Dr. James A. Richardson, un Profesor de Economía en la Universidad de Louisiana, llegó a una conlusión similar en “Economic Analysis of Electricity and Natural Gas and the New Orleans Economy” (Análisis Económico de la Electricidad y Gas Natural y la Economía de Nueva Orleans). El reporte final fue escrito por el Dr. Timothy P. Ryan, quien es un economista y canciller de la Universidad de Nueva Orleans.

costo del primer año, el cual podría depreciarse durante un periodo de tiempo basado en el ciclo de vida promedio del equipo (el ciclo de vida promedio podría ser 20 años aproximadamente).

Elegibilidad del Programa y Actividad Elegible

La elegibilidad para recibir asistencia CDBG bajo este Plan de Acción se encuentra limitada a las compañías de servicio eléctrico y gas natural reguladas y certificadas por el Ayuntamiento de Nueva Orleans, y que prestan servicio al territorio dentro de la Ciudad de Nueva Orleans que incurrieron en costos a consecuencia del Huracán Katrina. Entergy New Orleans (ENO) es la única entidad que cumple con el criterio de elegibilidad.

Esta actividad propuesta de CDBG se ha proporcionado específicamente para la actividad elegible bajo 24 CFR 570.201 (l), la cual indica:

"(l) Servicios de propiedad privada. Los fondos CDBG podrán utilizarse para adquirir, reconstruir, reparar o instalar líneas de distribución y establecimientos de compañías de servicios de propiedad privada, incluyendo la colocación de establecimientos y líneas de distribución nuevas o existentes."

Las autorizaciones adicionales que podrían necesitarse para otros costos relacionados con la restauración de este servicio de propiedad privada se describen a continuación.

Gastos Elegibles

Los fondos CDBG podrán utilizarse únicamente para rembolsar el costo por la restauración, reconstrucción y reparación de los sistemas del servicio eléctrico y de gas del solicitante elegible, y solamente hasta el punto en que dichos costos se hubieran recuperado por medio de tarifas cobradas a los clientes. Sujeto a ciertas autorizaciones que están siendo aprobadas por HUD, los gastos elegibles para ser reembolsados incluyen el costo de:

(1) Atención de emergencia y temporal y la restauración permanente de sistemas de distribución de electricidad, subestaciones, líneas de transmisión, establecimientos para la generación que se encuentren ubicados dentro y que sirvan a la Ciudad de Nueva Orleans;

(2) Atención de emergencia y temporal y la restauración, reemplazo o reconstrucción permanente de sistemas de distribución de gas natural que se encuentren ubicados dentro y que sirvan a la Ciudad de Nueva Orleans;

(3) gastos por la reubicación de emergencia y temporal debido a la inundación de la Ciudad;

(4) Comunicación, logística y gastos administrativos de emergencia;

(5) Reparación y restauración de establecimientos de apoyo dañados; y

(6) Reemplazo de materiales e inventario de equipo utilizado en respuesta y esfuerzos de restauración;

Un listado más detallado sobre las categorías generales de los costos por restauración y reemplazo elegibles, preparada por la ENO, se muestra en la tabla adjunta.

Categorías Generales de los Costos por Restauración y Reconstrucción *

Sistema Eléctrico
- Líneas de distribución aéreas
- Líneas subterráneas de distribución
- Subestaciones y equipo de conversión de voltaje
- Líneas de transmisión
- Establecimientos de generación
- Reparaciones y reemplazo de contadores
- Configuración del sistema provisional
- Eliminación de vegetación/desechos
- Reabastecimiento del inventario
- Equipo de control

Sistema de Gas Natural
- Evaluación de la condición del sistema
- Clausura parcial del sistema
- Eliminación de agua
- Reparación y reemplazo de las compuertas de la Ciudad
- Reemplazo de válvulas, contadores y reguladores
- Reparaciones del equipo de conversión de presión
- Reabastecimiento del inventario
- Reemplazo de equipo/herramienta especial

Categorías de Costos Comunes u Otras
- Espacio de oficina temporal para reemplazar las ubicaciones inundadas
- Traslado temporal del personal

- Logística durante la emergencia
- Comunicaciones
- Zonas de concentración temporales
- Limpieza de establecimientos
- Seguridad
- Administración de las reparaciones de los edificios
- Reparaciones de centros de atención al cliente
- Establecimientos de Mantenimiento

* Muchas de estas categorías están sujetas a la aprobación de HUD para poder ser elegibles para CDBG.

Los costos elegibles están sujetos a las siguientes limitaciones:

- Todos los costos elegibles deberán estar relacionados directamente con los daños causados por el Huracán Katrina y deberán haber sido incurridos en o después del 28 de agosto de 2005.

- Los costos son elegibles únicamente hasta el punto en que se hayan incurrido para reparar, restaurar, reconstruir, reparar y reemplazar los establecimientos e inventarios aproximadamente hasta los niveles o condiciones que existían antes que ocurriera el Huracán Katrina.

- Los costos elegibles podrán incluir ya sea un reembolso por los gastos incurridos previamente para prestar atención de emergencia y temporal y la restauración; o para el reembolso de futuros gastos por reconstrucción, sujetos a ser ajustados una vez que los gastos se hayan incurrido o pagado.

- Los reembolsos cubiertos bajo cualquier póliza de seguros aplicable deberán tomarse en cuenta antes de cualquier consideración para recibir fondos a través de este Plan de Acción Parcial. Por lo tanto, la cobertura bajo cualquier póliza de seguros aplicable deberá ser pagada primero, o subrogados al Estado, en caso que existiera una cobertura. Cualquier costo elegible no compensado que falte después de haber recibido toda la compensación del seguro correspondiente serán elegibles para ser pagadas bajo este Plan de Acción.

Limitaciones de los Fondos

Una vez se haya establecido el nivel de los costos elegibles, la entrega de fondos CDBG bajo esta Enmienda propuesta para el Plan de Acción estará sujeta a las siguientes limitaciones adicionales:

- Los costos elegibles no serán reembolsados por arriba del 90% de sus costos elegibles.

- Los fondos CDBG totales bajo este plan no sobrepasarán lo que sea menor entre el 90% de los costos elegibles o $200 millones.

Condiciones Adicionales

La Resolución de la LRA del 12 de octubre de 2006 estableció 6 condiciones para la entrega de los fondos CDBG, según lo solicitado por el Ayuntamiento de Nueva Orleans. Estas condiciones se han incorporado como condiciones adicionales dentro de la Enmienda propuesta para este Plan de Acción e incluyen:

1. Los fondos CDBG podrán utilizarse solamente para contrarrestar el costo por la restauración, reconstrucción y reparación de los sistemas del servicio eléctrico y de gas de ENO que haya sido dañado, y para contrarrestar tales costos establecidos no recuperados pues podría convertirse en responsabilidad de los contribuyentes. (Esta condición se discute en la Sección 4 de este Plan de Acción).

2. Los fondos CDBG deberán utilizarse para mitigar y/o eliminar los posibles incrementos a las tarifas para los contribuyentes de Nueva Orleans. (Esta condición se discute a fondo en la Sección 2 de este Plan de Acción).

3. Los fondos CDBG no podrán utilizarse a beneficio de la compañía matriz de ENO, Entergy Corporation.

4. ENO deberá acceder a que todos los costos por restauración, reconstrucción y reparación reclamados con fines de recibir los fondos CDBG deberán certificarse como que son razonables y necesarios por medio de un proceso independiente aprobado por la Autoridad de Recuperación de Louisiana.

5. La ENO no deberá reclamar en ningún foro los activos capitales pagados con los fondos CDBG como incrementos a la tarifa base para propósitos de la creación de tarifas o para la valuación de los activos de la ENO en conexión con la opción de compra perpetua de la ciudad establecida en las Reglamentaciones 1922 correspondientes según sean enmendadas.

6. Cualquier fondo CDBG otorgado a la ENO deberá estar exento de gravámenes actuales o futuros responsabilidad de cualquiera de los obligacionistas del solicitante y, excepto al punto que sea necesario para rembolsar los gastos auditados por la reparación, restauración y reconstrucción, de Entergy Corporation deudor en posesión del préstamo a ENO.

Revisión y Aprobación de los Gastos Elegibles

El Ayuntamiento de Nueva Orleans es la entidad gubernamental que analiza y aprueba todas las solicitudes de ENO respecto a los costos por reparación en forma de tarifas cobradas a los consumidores dentro de la jurisdicción de Nueva Orleans. Los costos por restauración y reconstrucción para los cuales el proveedor de servicios busca lograr la mitigación sobre los contribuyentes deberán ser presentados ante el Ayuntamiento de la Ciudad de Nueva Orleans quien seguirá los procesos y metodologías normales para analizar, auditar y validar dichos costos para determinar su elegibilidad bajo el Programa de Mitigación para los Contribuyentes.

ENO permite al Consejo y a sus Asesores tener acceso a los libros y registros financieros de la compañía según sea necesario, para verificar y validar los costos para la incorporación a las tarifas. La ENO debe permitir el acceso de funcionarios estatales y federales de acuerdo a la administración de los fondos CDBG para este programa.

La ENO también debe publicar toda la cobertura de seguros relacionada y el estatus de las reclamaciones pendientes y liquidadas. El Ayuntamiento de Nueva Orleans, después de analizar, auditar y validar los registros pertinentes presentará la notificación ala OCD en donde certifica el total de costos elegibles no compensados para la mitigación del contribuyente. Basándose en esta información, la OCD determinará la cantidad de mitigación para el contribuyente dentro de las limitaciones descritas en las Secciones 5 y 6 de esta Enmienda propuesta para el Plan de Acción.

Monitoreo

El Estado cuenta con un plan para el monitoreo de los programas CDBG regulares y de recuperación por desastres bajo la Oficina de Desarrollo Comunitario del estado. Se le prestará atención especial a asegurarse que la utilización de los fondos esté relacionada con los desastres y que los fondos asignados no dupliquen otros beneficios.

El Estado por medio del proceso de solicitud, monitoreo de los beneficiarios y supervisión por parte de la Oficina de Desarrollo Comunitario se asegurará que los beneficiarios no reciban una duplicación de beneficios. El Estado, emitiendo en base a los recursos de la OCD y la LRA y bajo su dirección, durante el proceso de aplicación

coordinará con FEMA, la Administración de la Pequeña Empresa (Small Business Administration - SBA), el Cuerpo de Ingenieros, las compañías aseguradoras y otras entidades que no haya una duplicación de beneficios. Se requerirá que los beneficiarios proporcionen la información adecuada al Estado.

APÉNDICE 1

EJEMPLO DEL CÁLCULO DE LOS BENEFICIOS

Ejemplo 1

Una pareja es dueña de una vivienda que tiene un valor pre-tormenta de $100,000. Su vivienda sufrió daños severos y la evaluación de Road Home determinó que el porcentaje del daño fue igual o mayor al 51%. Road Home determino que el costo calculado para reparar su vivienda es de $140,000. La vivienda se encuentra dentro de una zona inundable y el municipio local determinó que la vivienda se encuentra dañada en un 60% y por lo tanto requiere de una elevación que cumpla con las Elevaciones Base Recomendadas en Caso de Inundación (Advisory Base Flood Elevations - ABFEs). Ellos recibieron $30,000 de su compañía de seguros y $10,000 de la asistencia de FEMA. Su hipoteca continuará por 8 años más y las cuotas mensuales son módicas. ¿Cuáles son sus opciones bajo el plan de viviendas Road Home?

Resumen del Propietario de la Vivienda

Valor pre-tormenta:		$100,000
Costo aproximado para reemplazar la vivienda:		$140,000
Compensación previa		
Seguro:	$30,000	
Asistencia FEMA:	$10,000	
	$40,000	

Costos de elevación aproximados en base a la evaluación de *Road Home*: $60,000
Fondos NFIP por Costos Incrementados por Cumplimiento (Increased Cost Compliance – ICC) para realizar la elevación : $30,000

¿Qué sucede si la pareja desea permanecer en su vivienda?
Opción 1: Permanencia

Costos de reemplazo no compensados: ($140,000-$40,000)	= $100,000
Pérdida no compensada: (($100,000-$40,000)	= $60,000
El fondo por compensación es menor a lo anterior hasta por $150,000	**= $60,000**
Costo por elevación no compensado ($60,000-$30,000)	= $30,000

La concesión se encuentra por arriba hasta por $30,000 límite = $30,000

ASISTENCIA TOTAL = $90,000

¿Qué sucede si la pareja desea vender su vivienda y comprar otra dentro del Estado?
Opción 2: Traslado

Pérdida no compensada: ($100,000-$40,000) = $60,000
El fondo por compensación es menor a lo anterior hasta por $150,000 = $60,000

Concesión por elevación para cumplir con ABFE ($30,000 límite) = No requerida (la vivienda no se encuentra en ABFE)

ASISTENCIA TOTAL = $60,000

Los $60,000 completos podrían no entregarse directamente a la pareja puesto que ellos tendrán que liquidar la hipoteca y otros gravámenes sobre su vivienda al momento de la liquidación. Podrían ser elegibles para obtener una asistencia adicional para la mitigación si su nueva vivienda requiere que se tomen medidas para la elevación o medidas de mitigación individual.

¿Qué sucede si la pareja desea vender su vivienda y trasladarse fuera de Louisiana?
Opción 3: Venta

60% del Valor pre-tormenta: ($100,000 X .60) = $60,000
Menos otra compensación = $40,000
Pérdida no compensada: ($60,000-$40,000) = $20,000
El fondo por compensación es menor a lo anterior hasta por $150,000 = $20,000

ASISTENCIA TOTAL = $20,000

¿Qué sucede si la pareja se encuentra es sus setentas y eligen la opción 3: Venta?
Opción 3: Venta

Debido a que la pareja tenía 65 años de edad o más al 31 de diciembre de 2005, la pareja está exenta de la penalización relacionada con la **Opción 3: Venta.**

Pérdida no compensada: ($100,000-$40,000) = $60,000
El fondo por compensación es menor a lo anterior hasta por $150,000 = $60,000

ASISTENCIA TOTAL = $60,000

¿Qué sucede si la pareja no contaba con seguro contra riesgos o inundación?
Opción 1: Permanencia

Fondos por compensación sin penalización = $60,000
Menos 30% de penalización relacionado al seguro = ($18,000)

Fondo por compensación **= $42,000**

Concesión por elevación para cumplir con ABFE **= $30,000**

ASISTENCIA TOTAL **= $72,000**

Opción 2: Traslado

Fondo por compensación sin penalización	= $60,000
Menos 30% por penalización relacionada al seguro	= ($18,000)
Fondo por compensación	**= $42,000**

Concesión por elevación para cumplir con ABFE ($30,000 límite) = No requerida (la vivienda no se encuentra en ABFE)

ASISTENCIA TOTAL **= $42,000**

Opción 3: Venta

Fondo por compensación sin penalización	= $20,000
Menos 30% por penalización relacionada al seguro	= ($6,000)
Fondo por compensación	**= $14,000**

ASISTENCIA TOTAL **= $14,000**

¿Qué sucede si la pareja contaba con seguro y su ingreso por hogar se encuentra en o por debajo del 80% de la Media de Ingresos del Área (AMI)?

Opción 1: Permanencia

Costos por reemplazo no compensados: ($140,000-$40,000)	= $100,000
Pérdida no compensada: ($100,000-$40,000)	= $60,000
El fondo por compensación es menor a lo anterior hasta por $150,000	**= $60,000**

Costo por elevación no compensado ($60,000-$30,000)	=$30,000
Concesión por elevación por arriba de los $30,000 límite	**= $30,000**

Costo aproximado para reemplazar la vivienda	= $140,000
Menos fondo por compensación	= ($60,000)
Menos otra compensación	= ($40,000)
Préstamo Accesible por Compensación hasta $50,000 límite	**= $40,000**

ASISTENCIA TOTAL **= $130,000**

Opción 2: Traslado

Pérdida no compensada: ($100,000-$40,000)	= $60,000
El fondo por compensación es menor a lo anterior hasta por $150,000	**= $60,000**

Concesión por elevación para cumplir con ABFE ($30,000 límite)	= No requerida (la nueva vivineda no se encuentra en ABFE)
Costo aproximada por reemplazar la vivienda	= $140,000
Menos fondo por compensación	= ($60,000)
Menos otra compensación	= ($40,000)
Préstamo Accesible por Compensación (hasta $50,000 límite)	**= $40,000**
ASISTENCIA TOTAL	**= $100,000**

Opción 3: Venta

60% del Valor pre-tormenta: ($100,000 X .60)	= $60,000
Menos otra compensación	= $40,000
Pérdida no compensada: ($60,000-$40,000)	= $20,000
El fondo por compensación es menor a lo anterior hasta por $150,000	**= $20,000**
ASISTENCIA TOTAL	**= $20,000**

Ejemplo 2

Una familia compró su vivienda hace 15 años. La vivienda ha incrementado en valor y la familia ha incrementado su póliza de seguro con el paso de los años aunque no lo suficiente para pagar todos los gastos por reemplazo por los daños causados que tuvieron que incurrir. La evaluación de Road Home determinó que el costo aproximado para reemplazar la vivienda es de $110,000 y el costo aproximado por los daños es $40,000. Basándose en el siguiente cálculo, *Road Home* determinó que el porcentaje del daño es menor al 51%:

($40,000/$110,000) *100 = 36% de daños

El valor pre-tormenta es $100,000. La póliza de seguro de la familia pagó $20,000 por gastos de reparación. La vivienda no se encuentra en un área que requiera de elevación para cumplir con ABFEs.

Resumen del Propietario de Vivienda

Valor pre-tormenta:	$100,000
Costo aproximado por daños:	$40,000
Costo aproximado para reemplazar la vivienda:	$110,000

Compensación previa

Seguro:	$20,000
Asistencia FEMA	$ 0
	$20,000

Concesión para elevar la vivienda para cumplir con ABFEs: = $0 (la vivienda no se encuentra en ABFE)

¿Qué sucede si la familia desea permanecer en su vivienda?
Opción 1: Permanencia

Costos por daños no compensados: ($40,000-$20,000)	= $20,000
Pérdida no compensada: ($100,000-$20,000)	= $80,000
El fondo por compensación es menor a lo anterior hasta por $150,000	**= $20,000**
Costo por elevación para cumplir con ABFE ($30,000 límite)	= No elegible (la vivienda no se encuentra en ABFE)
ASISTENCIA TOTAL	**= $20,000**

¿Qué sucede si la familia desea vender su vivienda y comprar otra dentro del Estado?
Opción 2: Traslado

Costos por daños no compensados ($40,000-$20,000)	= $20,000
Pérdida no compensada: ($100,000-$20,000)	= $80,000
El fondo por compensación es menor a lo anterior hasta por $150,000	**= $20,000**
Concesión para elevar para cumplir con ABFE ($30,000 límite)	= No requerida (la vivienda no se encuentra en ABFE)
ASISTENCIA TOTAL	**= $20,000**

La pareja 2 no necesariamente recibirá los $20,000 completos puesto que ellos tendrán que liquidar la hipoteca y otros gravámenes sobre su vivienda al momento de la liquidación. Podrían ser elegibles para obtener una asistencia adicional para la mitigación si su nueva vivienda requiere que se tomen medidas para la elevación.

¿Qué sucede si la familia desea vender su vivienda y trasladarse fuera de Louisiana?
Opción 3: Venta

Costos por daños no compensados: ($40,000-$20,000)	= $20,000
60% del Valor pre-tormenta: ($100,000 X .60)	= $60,000
Menos otra compensación	= ($20,000)
Pérdida no compensada: ($60,000-$20,000)	= $40,000
El fondo por compensación es menor a lo anterior hasta por $150,000	**= $20,000**

ASISTENCIA TOTAL = $20,000

¿Qué sucede si un miembro de la familia es una persona de la tercera edad y la familia elige la opción3: Venta?
Opción 3: Venta

Debido a que uno de los ocupantes propietarios tenía 65 años de edad o más al 31 de diciembre de 2005, la familia está exenta de la penalización relacionada con la **Opción 3: Venta.**

Costos por daños no compensados: ($40,000-$20,000)	=$20,000
Pérdida no compensada: ($100,000-$20,000)	= $80,000
El fondo por compensación es menor a lo anterior hasta por $150,000	**= $20,000**

ASISTENCIA TOTAL = $20,000

¿Qué sucede si la familia no contaba con seguro contra riesgos?
Opción 1: Permanencia

Fondos por compensación sin penalización	= $20,000
Menos 30% de penalización relacionado al seguro	= ($6,000)
Fondo por compensación	**= $14,000**

ASISTENCIA TOTAL = $14,000

Opción 2: Traslado

Fondo por compensación sin penalización	= $20,000
Menos 30% por penalización relacionada al seguro	= ($6,000)
Fondo por compensación	**= $14,000**

ASISTENCIA TOTAL = $14,000

Opción 3: Venta

Fondo por compensación sin penalización	= $20,000
Menos 30% por penalización relacionada al seguro	= ($6,000)
Fondo por compensación	**= $14,000**

ASISTENCIA TOTAL = $14,000

¿Qué sucede si la familia contaba con seguro y su ingreso por hogar se encuentra en o por debajo del 80% de la Media de Ingresos del Área (AMI)?

Opción 1: Permanencia

Costos por daños no compensados ($40,000-$20,000)	=$20,000
Pérdida no compensada: ($100,000-$20,000)	= $80,000
El fondo por compensación es menor a lo anterior hasta por $150,000	**= $20,000**

Concesión por elevación para cumplir con ABFE ($30,000 límite)	=No elegible
Costo aproximado por daños	= $40,000
Menos fondo por compensación	= ($20,000)
Menos otra compensación	= ($20,000)
Préstamo Accesible por Compensación hasta $50,000 límite	**= $0**
ASISTENCIA TOTAL	**= $20,000**

Opción 2: Traslado

Costos por daños no compensados ($40,000-$20,000)	=$20,000
Pérdida no compensada: ($100,000-$20,000)	= $80,000
El fondo por compensación es menor a lo anterior hasta por $150,000	**= $20,000**

Concesión por elevación para cumplir con ABFE ($30,000 límite)	= No requerida (la nueva vivineda no se encuentra en ABFE)
Costo aproximado por reemplazar la vivienda *	= $110,000
Menos fondo por compensación	= ($20,000)
Menos otra compensación	= ($20,000)
Préstamo Accesible por Compensación (hasta $50,000 límite)	**= $50,000**
ASISTENCIA TOTAL	**= $70,000**

* Nota: El cálculo para el préstamo accesible por compensación para los propietarios de vivienda que elijan la Opción 2: Traslado, se basa en el Costo Aproximado por Reemplazo de la Vivienda.

Opción 3: Venta

Costos por daños no compensados: ($40,000-$20,000)	=$20,000
60% del Valor pre-tormenta: ($100,000 X .60)	= $60,000
Menos otra compensación	= ($20,000)
Pérdida no compensada: ($60,000-$20,000)	= $40,000
El fondo por compensación es menor a lo anterior hasta por $150,000	**= $20,000**
ASISTENCIA TOTAL	**= $20,000**